2008年掲示板過去ログ

2013/4/16 調整

用途に違反する使用（その１）　ＨＰ管理員 2008年12月27日 (土) 20時57分 No.1023

≪asahi.com　ここが知りたい≫

【質問】私のマンションは建築されてからすでに２０年が経ち、周りの環境も変わってしまいました。２０年前は住宅地であったのですが、今は道路も広くなり、おしゃれな街ともてはやされるようになりました。分譲時に分譲業者から渡された規約には、用途は「１階は店舗、２階以上は住居」と規定されているのですが、近頃「個人美容室」らしきものが何軒もあるようです。用途違反にならないのでしょうか。

【答え】マンションが建築後何年も経つと、周りの状況が変化していろいろな問題が増えて来て、トラブルが発生しています。

　個人美容室というのは、おそらく客を固定して一日数人しか対応しないから、使用方法としては静かで他の区分所有に迷惑をかけないからいいという理由によるものだと思います。

【質問】管理組合で調べたところ、現在７軒の個人美容室が入っていて、ある不動産屋が「営業可能」との宣伝でカリスマ美容師の個人美容室の開店をあおっているようです。また、事務所や少人数の内職をしている人の集まりに使われている部屋もあることが判りました。いずれも賃借人です。

【答え】マンションが古くなって来ますと、狭くなったり、相続人が所有したりして賃貸する区分所有者が増えます。したがって、居住の人でなく、営業をする賃借人が増えることになります。

　あなたのマンションの個人美容室の件ですが、規約で「２階以上住居」と決められていますと個人美容室も事務所も少人数の内職業務所も規約に違反しており、管理組合としてはそれらの違反賃借人に対し、まず業務の停止を求めることが出来ます。

【質問】管理組合が一斉にそれらの賃借人に、２階以上は住居のみの用途と決められているので規約違反であるから業務を停止してほしいと要求しましたが、いろいろ理由をつけて応じません。

【答え】確かに小規模な事務所や個人美容室は、

（１）来る客は固定客で１日数人である。したがって、他の住居と同じ位しか共用部分（出入口，廊下，エレベーター）を使用しない。

（２）室内で静かに話をしているので、騒音はまったくたてず、他の住居の部屋と同じである。

　などと実質的な使用の仕方をたてに、住居との差がないことを主張します。それに対して、規約に違反することを実質論で認めると規律がなくなってしまうので、すべていけないと主張する形式的な主張とに分かれます。

　用途違反で次のような事例が裁判になりました。

　規約で店舗と住居のみに用途を限定されているマンションで、少人数で製図や取扱説明書を作成する業務を２人で行い、騒音は

出さず、人の出入りも少ないという事務所の賃借人とその部屋を賃貸している区分所有者に対し、管理組合は、賃借人に退去するよう求めました。しかし賃借人の事務所経営者はこれを拒否しました。

http://www.asahi.com/housing/soudan/TKY200812270152.html

ＨＰ管理員 2008 年 12 月 27 日（土）20 時 58 分 No.1024

≪asahi.com　ここが知りたい≫

【質問】事務所経営者が退去を拒否したとすると、管理組合というかマンションの区分所有者はどのような方法がとれるのでしょうか。事務所側は居座り得となるのでしょうか。

【答え】その管理組合は、定期総会で「事務所の使用が管理規約に違反していることは共同の利益に反する行為（区分所有法第６条１項）である」として、区分所有法第６０条１項にもとづき、上記事務所使用によって区分所有者の共同生活上の障害が著しく、他の方法によっては、その障害を除去して共用部分の共同生活の維持を図ることが困難であるときは、賃貸借契約を解除させ、その専有部分の引き渡しを請求することができるという内容の裁判を提起しました。

　もっとも裁判を提起するには、管理組合が法人格を持っていないときは区分者全員、法人格のある管理組合は集会の決議に基づき上記裁判を起こすことが出来ます。区分所有法第６０条１項の決議は区分所有法第５８条２項３項を準用することになっており、総会において、区分所有者及び議決権の各４分の３以上の多数決で決議することになっています。

　また、決議するにあたって、あらかじめ賃貸人の区分所有者（賃借人も同様と考える）に対して弁明の機会を与えなければなりません。

　なお、上記ケースでは賃借人は総会には出席しなかったそうです。

【質問】この裁判の結果はどうなったのですか。形式的違反が重視されたのですか。

【答え】この判決の内容は傾聴に値するものと思われます。判決の内容をまとめてみますと、

（１）規約などで店舗部分と居住部分の二分されているのは、居住者の共同生活上の利益を維持・管理するための不可欠な条件である。

（２）事務所として利用されることにより、周囲の居住環境に著しい変化をもたらす可能性が高い。

（３）管理規約の実効性・信頼性を損ない、他の規約違反を誘発する可能性さえある。

　ということで、管理組合が勝訴しました。

　あなたのマンションも「個人美容室」が何軒も増えたことは、最初の一軒を見つけられなかったことから増え続けたものであると思います。放っておくとこの裁判の（２）（３）のような状態になり、規約に違反しても構わないという考えを持つ人も出て来るものと思われます。

http://www.asahi.com/housing/soudan/TKY200812270152.html

高齢化が進み、役員候補者が見当たらず、滞納問題などもある。今後の対策としてよい知恵はないか？ ＨＰ管理員 2008 年 12 月 27 日（土）20 時 51 分 No.1019

≪マンション管理新時代≫

Q：築 29 年 30 世帯のマンションです。居住者の高齢化が進み、4 世帯は独り暮らしをしています。
組合運営はこれまで有志が集まってなんとか行ってきましたが、いよいよ役員候補者も見当たらなくなりました。管理費の滞納も 2 件、約 50 万円あり、そのうちの１件の住戸は 6 カ月ほど空室の状態です。多くの居住者の経済状態もよいとはいえず、先々がとても心配です。
今後の対策として何かよい知恵はないでしょうか。

Ａ：ご相談者にお答えする前に、マンション（集合住宅）を取り巻く現況について整理します。
国土交通省は、概ね５年ごとにマンション総合調査を実施し、今後の住宅政策を検討する基礎データーとして活用しています。
2008（平成 20）年は実施年に当たり、任意抽出の全国約 4500 の管理組合と同マンション居住の区分所有者約 9300 人を対象に、目下、調査が行われているところです。
直近では、2003（平成 15）年に実施されています。5 年前の調査結果ですので古いと思われるかもしれませんが、今日現在マンションの現場で起きている諸問題を、既に 5 年前に的確に提示していますので、以下にご紹介します。

◆マンション管理の現段階における問題・課題について
回答が多い順では、（1）役員のなり手不足、（2）管理組合活動に無関心な者の増加、（3）ルールを守らない居住者の増加、（4）管理費等の滞納者の増加、（5）修繕積立金が不足している――です。
◆管理組合における将来への不安について
回答が多い順では、（1）区分所有者の高齢化、（2）管理組合活動に無関心な区分所有者の増加、（3）賃貸住戸の増加、（4）居住ルールを守らない居住者の増加、（5）修繕積立金の不足――です。

マンション総合調査では、マンション管理の最大の問題は「区分所有者の無関心」であり、それが原因となって、管理組合における様々な問題と課題を発生させていると報告しています。
総じていえることは、（1）高齢化、賃貸化等の進行や居住者の無関心層の増加などを原因とする管理組合の活動の停滞、（2）諸事情により建物や設備等の維持管理を業務委託できない管理組合の専門的対応力の低下――などにより、区分所有者だけではマンションを適正に維持管理していくことが困難な状況になりつつあることです。
おそらく、03 年調査で「将来への不安」とされた事項は、今年の調査報告では「現実かつ深刻な問題」として示されることでしょう。

小規模で築年数が 30 年を経過するマンションの将来の最悪のシナリオを描いてみると、
（1）時間の経過とともに人間はさらに高齢化し、建物も老朽化する
（2）管理会社はお荷物と思われるマンションから手を引くことで、維持管理が行われなくなる
（3）役員のなり手がいないので、管理組合運営が停滞する
（4）賃貸化が進み居住者間の顔と顔がつながらなくなる一方で、転居できない・動けない少数の区分所有者が残る

――ということになると思われます。

このように、経年劣化した小規模マンションが最悪のシナリオをたどらないようにするために、どのような対策が想定されるか、以下で考えてみましょう。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20081222/529099/

ＨＰ管理員 2008 年 12 月 27 日（土）20 時 53 分 No.1020

≪マンション管理新時代≫

私はこれまでの当コーナーのご相談に対しては、「話し合いの先に解決の糸口はある」との信念の下でお答えしてきました。しかし、今回のご質問に対して解決策を考えるうえでは、区分所有者間の話し合いとか管理規約や細則の充実という自助努力レベルだけでは根本的な解決は得られず、マンション（集合住宅）に関する政策・制度面からの支援や第三者による直接支援が必要になると感じています。

◆国や地方公共団体への要望
これまで国交省は、2000 年制定のマンション適正化法をはじめ、マンション管理の課題に対する対応策を打ってきましたが、私たちマンション管理士が地方公共団体の窓口で担当部署、担当者と話し合って感じるのは、「マンション管理の現場の実態を知らない。知ろうとする努力が不足している」ということです。マンションを統括している部署のほとんどは建築課または建築指導課で、そうした部署からは「自分たちは建物のハード系は強いが管理というソフトは弱い」、「自分たちのところにはそれほどの相談がない」などの発言が聞かれます。
マンションの現場では様々な問題や課題が顕在化しています。適正な管理が行われずこのまま放置していくと、マンションの居住環境が悪化するだけでなく、周辺の住環境の質も低下するなど、深刻な社会問題につながりかねません。ところが、誰が、どこに相談に行けばよいのかわからないために、窓口である部署にそうした危機感が到達していません。窓口の部署ではそうした実情が理解されていないのです。

これを裏付けるかのように、私たちマンション管理士が開設している無料相談会への相談件数は年々増加している一方で、09（平成 17）年度に実施された首都圏地方公共団体アンケートでは、この５年間にマンション実態調査を行った自治体は４割、セミナーなどを主催した自治体も４割に留まっています。マンション管理適正化法はその５条で、「国及び地方公共団体は、マンションの管理の適正化に資するため、管理組合又はマンションの区分所有者等の求めに応じ、必要な情報及び資料の提供その他の措置を講ずるよう努めなければならない」と定めています。地方公共団体は管理組合や区分所有者にとって最も身近な機関であるべき存在ですが、管理組合運営への支援はまだまだ不足しているのが現実です。国や地方公共団体には、マンション管理の実態を調査把握したうえで、将来を展望した適正な支援の手を管理組合にすみやかに差し伸べることを期待します。

◆マンションの新たな管理方式の検討
無関心な区分所有者の増加と、区分所有者の高齢化や賃貸化の進行や、滞納の増加、修繕積立金不足が相互に絡み合って、管理組合の活動の停滞、維持管理の低下が様々な問題を生じ、深刻化するおそれが高まりつつあることは先に述べたとおりです。
それを回避すべく、既に多くの管理組合では役員の選任に当たって、輪番制や抽選制を採用したり、役員を回避する場合に課徴金を設定したり、逆に役員に日当に相当する手当を支払ったり、マンション管理士などの専門家と顧問契約をして役員の負担を軽減したりなどの工夫をしています。
ただし、今後さらに高齢化、老朽化が進行すると、これらの工夫や努力にも限界を生じてくることは確実です。そこで国交省は、

「新たな管理方式検討委員会」を設置し、08 年４月に「マンション管理の新たな枠組みづくりに関する調査検討報告書）（マンション管理センター）」の中で、「管理者管理方式」と「信託活用方式」の二つの方式を公表しました。
管理組合が適正な意思決定ができるうちに、将来への備えとして、何ができるかを考える必要があります。本来の姿である理事会を中心とする管理方式に加えて、マンションの適正な管理運営を維持していくために、専門的な知識と経験を有した第三者を活用する新たな選択肢も考えてみる必要が出てきます。二つの方式についての詳細説明は省きますが、ここでは前者の「管理者管理方式」に焦点を当てて検証したいと思います。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20081222/529099/?P=2
ＨＰ管理員 2008 年 12 月 27 日（土）20 時 54 分 No.1021

≪マンション管理新時代≫

◆管理者管理方式とは何か
2007（平成 19）年２月、国交省は、マンションの区分所有者で構成する管理組合の理事会に代わり、管理会社が業務の大半を請け負える新制度の検討に入ると発表しましたが、マンション管理の関係者からは賛否両論が出ました。区分所有法の定める「管理者」の持つ権限が大きいことから、利益追求の民間企業が管理者になるとやりたい放題となって歯止めがかからなくなるのではと危惧する意見がある一方、当の管理会社からも、権限と表裏一体となる責任の重さを考慮して、免責条項や報酬規定、賠償保険といったものがないと引き受けられないという意見が出ています。
この方式が採用されるには事前に決めるべき事項が色々とあるので、制度として整備されるまでにはまだ少し時間がかかるでしょう。

私たちマンション管理士の唯一の全国組織である「日本マンション管理士団体連合会」では、「新たな管理方式」研究会を設置して、マンション管理士が管理者となり責任をもって業務を遂行するモデルを作成中です。このモデルは近々発表する予定です。
マンションを管理組合の機能に着目して層別すると、
（1）小規模かつ老朽のうえ、管理組合が機能していない
（2）リゾート型、投資型、超高層型、賃貸率が高いなど資産管理面の色彩が強いマンションで管理組合があまり機能していない
（3）管理組合がある程度機能している
（4）管理組合としてそれなりにチキンと機能している
――の４パターンが考えられます。
研究会の中では、区分所有法およびマンション適正化法に基づき、かつ、管理組合の自主・自立を促すことを主眼に据えて検討しています。（4）のパターンの管理組合はそもそも「管理者管理方式」を当面必要としません。したがって対象となる管理組合は、ある程度理事会が機能しており、かつ管理会社と基幹業務について管理委託契約が結ばれている（3）のパターンが該当することになると思われます。「目的に合致し、環境が備わっていないとできない」という、引き受け側である管理会社の先述の発言と似た事情があります。
（2）のパターンは、採算ベースに乗れば管理会社が「管理者管理方式」で対応してくれるかもしれません。しかし、（1）のパターンを含めたすべてのマンションを対象に「管理者管理方式」を適用するのは難しいと思います。

管理組合は以上の現実を直視しなければなりません。
「管理組合が適正な意思決定ができるうちに、将来への備えとして…」という先述の言葉は、この場面で効いてきます。手をこまねいて何もせず、建物・設備の老朽化を看過していれば、第三者による管理方式の対象にもならず、いずれは耐震補強促進法に基づいて地方公共団体から取り壊し・建て替えの勧告を受けることにもなりかねません。

マンション（集合住宅）の区分所有者には、建物や設備を自己管理する責任があります。

自らの責任を自覚し、そのうえで自ら行動を起こすことが、マンションの危機を回避するために何よりも必要なことなのです。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20081222/529099/?P=3

ＨＰ管理員 2008 年 12 月 27 日（土）20 時 55 分 No.1022

≪マンション管理新時代≫

◆管理組合や区分所有者が動いていかなければ何もはじまらない

以上を踏まえ、私自身が３年前に実体験した内容をもとに、小規模かつ老朽のうえ、自主管理で管理組合の機能がおぼつかなくなったマンションの「管理組合再生への道筋」を示したいと思います。

1）役員経験者がまずはとことん話し合う

すべての管理組合の活動が機能しなくなる前に、現役員は管理組合役員経験者を交えて、当マンションの将来、行く末についてとことん話し合うことから始める。

2）「緊急全集会」の開催を決定する

現旧役員が危機感、緊張感の共有化が図れたら、小規模であることを逆に利点と捉えて、全区分所有者を対象とする「緊急全集会」を開催して、現況を訴えることを決める。

3）「緊急全集会」の場所を確保する

小規模のマンションには集会室がないので、近くの公民館などの会議室を予約し、話し合いの場を確保する。

4）趣旨書を作成し、新旧役員は手分けして全戸訪問する

「緊急全集会」開催の趣旨書を作成し、新旧役員は手分けして全住戸を個別に回って開催の趣旨説明を行い、各住戸から必ず誰かが出席する確約を得る。出席しやすい開催日時に配慮し、居住している区分所有者全員の出席を目指す。

5）外部居住の区分所有者にも出席を強く求める

居住しない区分所有者に対しても、趣旨書に「このままでは大切な資産価値や賃貸料の低下を招く」くらいの警鐘の言葉を添えて、出席を強く要請する。

6）外部専門家の協力も得て準備を進める

できることなら、「緊急全集会」に向けて、マンション管理士などの外部専門家のアドバイスを得ながら準備を進める。

7）マンションの現状について認識を共有化する

当マンションの現状とこのままの状態が続くと将来どうなるか、その対策としていま自分たちが何をしなければならないか、認識を共有化できるように集会のシナリオを練る。日常生活面の不具合や問題点から入るとよい。

8）集会は参加者全員の自己紹介から

開催日当日は、居住者の顔と名前が一致しないことを前提に、一人３分程度の自己紹介から始めると、とても友好的な雰囲気で始められる。

9）マンションの将来像について参加者全員が発言できるようにする

話し合いの中から区分所有者の当マンションに対する期待や将来像が見えてきたら、将来に向けた解決の方向性について本音で話し合う。できるだけ、出席者全員が発言するように進行する。

10）集会の議事録をすみやかに作成、配布する

「緊急全集会」で話し合われた内容をすみやかに議事録としてまとめて区分所有者に配布し、「鉄は熱いうちにたたけ」という教えどおりに、旧役員の協力や専門家の支援を得て具体的な対応策をまとめる。

11）中間案の段階でアンケート調査を行い、意見を集約する

対応策の中間案を提示し、区分所有者を対象にアンケート調査を行って意見を集約、最終案に反映する。全員で取り組んでいるという一体感の醸成と最終案の合意形成につなげる。
12）特定の役員への負荷集中を避ける
特定の役員に負荷がかからないように、新旧の役員がチームワークで手分けをして取り組む。

以上の展開を６カ月という短期間でやり遂げ、このマンションでは、分譲後 29 年にして初めての臨時総会を開催し、「輪番制の新規採用」、「役員を回避する場合の課徴金の設定」、「新たに修繕積立金の徴収」、「管理会社との出納業務等委託契約締結」、「長期修繕計画の策定」、「マンション管理士との顧問契約締結」、「関連する管理規約の改正」などの重要な案件を、いずれも賛成多数で可決しました。
「一気呵成」とはこのことでしょうか。管理組合運営を回していくのに必要な最低要件をただ１回の臨時総会で確保できたのです。
臨時総会の実出席率は約８割でした。
総会後のある役員の言葉が印象に残っています。
「やればできる自信がついた。今回のことがキッカケで、これまで廊下ですれ違っても会釈もしなかった居住者同士が挨拶をするように変わった」

相談会で初めて役員さんとお会いしたのを機会に、私はこのマンションの管理組合の顧問管理士を今日に至るまでの３年間、務めています。現在は、輪番制で就任された 83 歳のお元気な単身住まいの女性理事長を支援しています。理事会が終わるとご自宅にお呼ばれして、お茶を飲みながら世間話をしています。このマンションは近いうちに、私が初めて「管理者」を務めるマンションとなることでしょう。

最後に申し上げたいことは、「人間の顔と同様にマンションも十人十色。課題も解決策も異なる。どれが最適な道なのかは、結局のところ当事者同士で、汗水を流し、悩み苦しんでやっていくなかから見つけていくしかない」ということです。これが私の結論です。
何もせず、外から助けてくれるのを待っているだけでは未来は開けません。嘆いている時間はありません。まずは仲間づくりからはじめて、最初の一歩を踏み出し、各種の相談会や自治体の窓口、同じ環境下にあるマンション管理組合を訪ねることをお勧めします。勇気づけられ、役に立つ情報が必ず得られることでしょう。

＜参考＞
マンション管理の新たな枠組みづくりに関する調査検討報告書
http://www.mlit.go.jp/common/000012099.pdf

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20081222/529099/?P=4

灯油価格 ＨＰ管理員 2008 年 12 月 27 日（土）13 時 10 分 No.1018

札幌市消費者ｾﾝﾀｰ調査価格の 12/25 調査分が発表されました

安値 60.0　高値 75.2　平均価格 65.37（消費税抜き）
平均価格で、前回（12/10）より△5.29 円と続落です。

次回調査は、1/9 予定のようです。

ロードヒーティングボイラー運転・停止につして　タンナイ 2008 年 12 月 25 日 (木) 12 時 43 分 No.1017

──今夜から翌朝まで荒れそうな天気予報ですね。
今夜 21 時頃から翌朝 6 時頃までは、プラス温度で湿り雪とミゾレの予報ですので、当マンションは翌朝までボイラー停止を継続する予定です。
ただし、天候変化も著しいので途中で乾き雪に変化した場合は、降雪見込みに基づきボイラー運転・停止の判断をします。
また、翌日は乾き雪の降雪見込みですが、降雪量が少々であればボイラー停止を継続しても良いと考えています。
他マンションでもボイラーの効率運転で灯油代の大幅削減が実現できることを期待しています。

なお、ボイラー運転・停止の天候状況判断は次のホームページを参照ください。

ヤフー天気予報(乾き雪、湿り雪、ミゾレを参照)http://weather.yahoo.co.jp/weather/jp/1b/1400/1105.html
goo 天気気予報
http://weather.goo.ne.jp/area/1400/01105.html

ボイラー効率運転でボイラーを大事に維持しましょう。
(例)
毎日稼動させている営業車(タクシー、ハイヤー)と適度な使用をしているマイカーでは、どちらが長持ちするでしょうか。ロードヒーティングボイラーも同様と考えますが゛

アップ報告 HP管理員 2008 年 12 月 22 日 (月) 20 時 25 分 No.1016

──北海道の管理会社一覧　更新しました

エス・テー・ビー興発（株）
札幌環境サービス（株）

上記２社が、北海道開発局のマンション管理業者一覧から消えたので反映しました

http://www.h-mansion-net.npo-jp.net/link/kanrikaisyalink.html

灯油価格情勢 sugana 2008 年 12 月 14 日 (日) 11 時 29 分 No.1007

──灯油６円下げ　コープさっぽろ　札幌地区６８円に（12/14 06:36）北海道新聞
道内最大の灯油共同購入団体、生活協同組合コープさっぽろ（札幌）が十六日から札幌地区の灯油価格（定期配達）を一リットル当たり六十八円とするなど全道で六円引き下げることが十三日、分かった。過去最高値だった七月の百二十九円の半値近くにな

る。

原油価格の下落や円高の進行に伴う石油元売りの卸価格引き下げなどを受けたもので、三日の五円値下げに続き今月二回目の引き下げ。値下げ後の最安値は札幌、北広島、江別などの六十八円で、最高値は稚内、根室などの七十三円。旭川、帯広は六十九円、函館、釧路は七十円などとなる。

石油情報センターによると、灯油の道内平均価格（配達）は七七・二円（八日現在）。他社は同生協に追随して引き下げる傾向にあるため平均価格は近く、七十円台前半にまで低下するとみられる。

sugana 2008 年 12 月 16 日 (火) 17 時 24 分 No.1009

══12 月分の灯油価格
税抜きで６０円を切った価格が出現

卸値が下がっており、１２月１５日以降の価格でマンションに納入している価格で１㍑６０円を切った業者が出てきました。消費者にとっては歓迎すべきことです。
結局、昨年の１２月価格を大幅に下がることになりそうです。

さて、当マンションネットの共同購入価格はどのようになるのでしょうか。皆さんの関心が高まっているところでしょう。現在、価格調査を実施しており、２０日過ぎに交渉することになります。

多分、事務局の願望ですが、６０円は確実に下回ることになることを願っております。

当ネットの共同購入に着目した記者から先日取材を受けました。供給している管理組合の理事長さんにも取材したようですから、多分、当共同購入が紹介されることになるようです。

sugana 2008 年 12 月 22 日 (月) 12 時 02 分 No.1015

══12 月分の灯油価格
共同購入価格が決まる

当マンションネットの灯油共同購入価格が決定いたしました。前月比（１１月分）税抜き価格で１０．５円引き下げになりました。

この価格は、多分札幌市内のマンションに納入している価格では最安値と考えられます。
提携している業者さんが管理組合のために大分頑張って頂いた価格であると認識して降ります。

灯油価格が安くなったと言って、ロードヒーティングの適正な管理を怠ったならば、何にもなりません。

斜面地マンション。直結増圧給水方式への切り替えに支障はないか？ ＨＰ管理員 2008 年 12 月 22 日 (月) 11 時 36 分 No.1014

≪マンション管理新時代≫

Q：　神奈川県にある築 28 年のマンションです。建築基準法上は 3 階建てで、山を造成した上に 3 階+3 階+3 階+3 階と段々状に建てられていて、全体の平面形状は L 型です。
1 階部分に受水槽があり、ポンプ（2 台：通常 1 台・非常時 1 台）を常設し、高台（同敷地内の山）に高置水槽があり、深夜電力を利用して高置水槽に揚水するシステムです。既存のポンプ室からの建物の最上部分の床高さまで、およそ 28mあります。
この場合、直結増圧給水方式に切り替えが可能でしょうか。水圧など、現状の高置水槽からの給水で何ら問題はありませんが、直結増圧給水方式に替えることで、現状の配管に負荷が加わって問題になることはないのでしょうか。

A：　直結増圧給水方式とは、水道本管と各世帯の給水装置（水道設備）とを直結し、水道本管の圧力をポンプで増圧させることにより水を供給する給水方式です。

横浜市水道局の場合は、2005（平成 17）年 4 月から口径 75mm（それまでは 50mm だった）の増圧ポンプを設置することで、ファミリータイプ 200 戸程度の 15 階建てマンションまで直結増圧給水ができるようになりました。当該地域の配水管水圧に余裕がある場合は、増圧ポンプの設置が猶予されることもあります。
3 階建てであれば直結給水（配水管水圧のみでポンプなし）もできますが、ご質問のマンションは 3 階建てといってもそうはいかないようです。ポンプ室から最上階床までが 28mということは 11 階建てに相当しますから、増圧ポンプは必須になるでしょう。

ただし、同じ神奈川県内でも水道事業者によって使用する配管（管材、口径）や地形を含めた建物環境などの基準が異なる場合があります。直結増圧給水方式への切り替えが可能か否かについては、管轄する水道事業者に直接問い合わせて、調査および確認を行う必要があります。
また、築 28 年ということは給水管が塩ビライニング鋼管であっても管端防食継ぎ手（88 年規格制定）や異種金属接続継ぎ手（92 年規格制定）などは使われていない時代なので、特に継ぎ手のネジ部分からの腐食が進んでいるはずです。
神奈川県企業庁水道局の管内では、過去にライニング更生工事が施工されている場合は、浸出性能確認にための水質試験を公的検査機関で行うか、浸出性能基準適合証明書を提出して確認するなど事前の手続きを要します。水道事業者の配水管と文字通り直結されるわけですから、安易に浸出するようなライニング塗料であってはなりません。これらの手続きについても水道事業者によって基準が異なるので注意が必要です。

築年数を考えれば直結増圧給水方式へのシステム変更に合わせて給水管を更新することが理想といえます。直結する際は、専有部分の給水管や水栓金具まで、水道事業者が基準としている材質や耐圧試験を満足しなければなりません。ですから、共用部分だけでなく専有部分の改修計画まで踏み込むことになります。住戸内の施工計画や費用負担の区分など、十分に時間をかけてコンセンサスを得る事項が山積しています。
ご心配の既存配管への負荷については力学的には問題ないのですが、むしろ既存の給水装置の構造や材質が基準に見合うか、経年劣化が所定の耐圧試験に耐え得るかが、直結増圧給水方式の採用を左右しそうです。

ちなみに、直結増圧給水方式のメリットとしては以下が挙げられます。
◆受水槽が不要となるため、定期的な清掃や保守管理の必要がなくなる
◆受水槽設置跡地を有効に活用できる
◆受水槽に水を貯めないので、安全で新鮮な水が直接供給できる
◆建物に設置した高置水槽を撤去した場合、設置階（屋上）の水槽荷重が減るので、構造体の負担が少なくなり、耐震上有利にな

る

また、直結増圧給水方式のデメリットとしては以下が挙げられます。
◆増圧ポンプの清掃・点検および維持管理費用が必要となる
◆停電時には上層階で断水が生じる
◆水道配水管工事のときは直ちに断水となる
◆大地震のときは水槽に水の蓄えがない

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20081209/528755/

デベロッパーの破綻 sugana 2008 年 12 月 20 日 (土) 06 時 19 分 No.1013

──ダイア建設が破綻、負債３００億円で民事再生法申請
12 月 19 日 19 時 34 分配信 産経新聞

東証２部上場の中堅マンションデベロッパー、ダイア建設は１９日、マンション販売の不振などから、東京地裁に民事再生法の適用を申請し、事実上経営破たんした。負債総額は約３００億円にのぼる。今後は、スポンサー企業の選定を行い、支援を受けた上で事業の再生を図る

不動産業界は、米国の低所得者向け高金利型住宅ローン（サブプライムローン）問題による不動産市況の悪化で、新興の不動産業者を中心に苦境が鮮明になっている。今年に入ってスルガコーポレーション、ゼファーなど上場企業の破綻（はたん）が相次ぎ、８月にはアーバンコーポレイションが総額約２５００億円の負債を抱え、民事再生法適用を申請している。

ダイア建設は１９７６年に設立され、７７年から「ダイアパレス」のブランド名で分譲マンションを開発・販売している。８０年代には内山田洋とクール・ファイブのヒット曲「東京砂漠」のメロディーにのせ、「コンクリート・アイランドに夢がある」と都市生活の魅力を訴えるテレビＣＭを流して知名度を上げた。

しかし、折からのマンション不況のあおりを受け、業績は低迷。８月８日に発表した２００８年４－６月期決算（単体）は、売上高こそ前年同期の５６億円から７４億円に増えたものの、営業損益は前年同期と同じ５億円の赤字だった。

理事を解任させる方法はあるか？ ＨＰ管理員 2008 年 12 月 18 日 (木) 20 時 11 分 No.1011

≪マンション管理新時代≫

Ｑ：組合の総務理事が理事会の承諾を得ることなく、単独行動で業者から工事見積もりを取り、何度注意しても聞きません。理事長も黙認の姿勢です。このような理事を即刻解任させるか、もしくは活動をやめさせることはできないのでしょうか。

Ａ：区分所有法には、法人ではない管理組合の理事についての定めはありません。また、国土交通省がひな形として発表している「マンション標準管理規約（以下、「標準管理規約」）」でも、「役員の誠実義務等」、「理事の役割」、「理事会の会議および議事」の規定はありますが、「理事解任」に関する規定はありません。
そこで、管理組合の役員の解任などの行動を起こそうとする場合には、当該マンションの管理規約に、「理事会（役員）の業務等」や「役員解任」の定めに関する条項が定められているかどうかを、まず確認する必要があります。

規約に定められている「理事会（役員）の業務等」の条項で確認するポイントとしては、「理事会（役員）の業務等から逸脱している行為の有無」や「総会で承認されていない事業の実施の有無」などが挙げられます。また、業務の執行や財産の状況について不正が認められる場合は、監事の権限で臨時総会を招集することもできます。
ただし、以上を踏まえてみても、「総務理事が理事会の承諾を得ることなく、単独行動で業者から工事見積もりを取った」という行為だけをもって解任の手続きに入ることは難しいと判断します。

どうやって解任するかを考える前に、やるべきことがあるのではないでしょうか。
問題を整理してみましょう。

ご相談内容から総務担当理事の行為を要約すると、「理事会の承諾なく」、「単独で」、「見積もりを取り」、「注意しても聞かない」、「理事長は黙認している」——以上の流れとなります。
（1）総務理事の一連の行為は、どうして行われているのか。確信犯なのか、それとも自分は正しいと勘違いしたり、思い込んだりしているのか。理事会として多面的に検討して対処されたでしょうか。
（2）“何度も注意をしている”とありますが、誰がどのように注意しているのでしょうか。特定の理事なのか、それとも理事会なのか。また、どのように注意したのか。注意の仕方に問題、改善点はないでしょうか。
（3）なぜ、理事長は黙認しているのでしょうか。何度も注意をしたけれども聞く耳を持たないので諦めたのか、それとも面倒だからかかわりたくないのか…。その経緯はわかりませんが、管理組合を代表して毅然として業務を統括すべき理事長が黙認していることは問題です。どのように考えているのか、理事長にキチンと確認されたのでしょうか。
（4）同じ集合住宅に住む組合員である理事の解任を請求することは、マンション（集合住宅）に居住する全員に知れわたることになり、本人はもとよりその家族を含めた同居人全員に影響を与えることになります。なるべく将来に禍根を残さないことをまずは考えるべきでしょう。解任請求は、事前にやるべきことをやったうえでそれでも改善・解決が図られないときに行う最後の措置とすべきです。
（5）解任を請求することになっても、手順・手続きを大切にする必要があります。

もう一度、冷静になって、なぜ総務担当理事は単独行為をとり、周囲の理事の意見や注意に耳を傾けないのかを考え、適切に対処することをお勧めします。その結果として、解任請求の手続きとは別な対応策を検討されるようになることを期待します。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20081205/528632/
ＨＰ管理員 2008 年 12 月 18 日 (木) 20 時 12 分 No.1012

≪マンション管理新時代≫

これまでの私のマンション管理士の経験でも、同様の事態に至りそうな幾つかのケースがありました。
（1）理事会に提案しても検討が一向に進展しないので、理事会の承認を得ないまま、特定の理事が単独行動を決行するケース
（2）管理組合・理事会運営についての理解がしっかりできていないケース

（3）特定の理事が自分の思惑どおりに進行させようとする確信犯的なケース
（4）理事会の中に複数の派閥が存在して対立しているケース
このように、同じ人間の行為でもさまざまな理由（背景）があるので、話し合いのなかでその理由（背景）を導き出し、その原因や要因を排除するために適切に対応することが望まれます。結論を急がず、焦らず、じっくり時間をかけて話し合うことが何よりも大切です。

最後に、それでも改善・解決が図れない場合の「理事解任」について回答します。
冒頭に記載したように、「理事解任」の規定は区分所有法にも標準管理規約にもありません。従って、ご相談者のお住まいのマンション（集合住宅）の管理規約にも、恐らく「理事解任」の定めはないと思われます。
法律にも管理規約にも定めがない場合は、どうすればよいか。その答は「総会の決議」です。これは、「理事解任」に限らず、他にも言えることです。管理規約に特別な定めがない場合は、理事会の承認を経て、総会を招集し、その場で普通決議にかけることになります。
なお、今回のご相談の場合は議案の中身が中身なので、理事会と総会では、いずれも弁明の機会を当該理事本人に与えることは必要と思われます。

なお、解任決議を総会にかける場合には、当該理事の解任が承認された後の後任理事をどうするかという課題が出てきます。
標準管理規約36条（役員の任期）のコメントは、「役員が転出、死亡その他の事情により任期途中で欠けた場合、補欠の役員を理事会の決議で選出できると、規約に規定することができる」と記していますが、特に規定がないまま補欠の理事を選任する場合は総会で選任することになります。理事会の定数を満たしていれば、任期途中で役員が欠けた場合でも補欠役員を選任しない選択もあり得ます。
「理事解任」議案と「後任理事選任」議案を同じ総会で採決しようとするなら、まず「理事解任」議案を採決し、賛成多数で可決した後で次の「後任理事選任」議案を採決することになります。仮に「理事解任」議案を賛成多数で決することができなければ、「後任理事選任」議案は、議長がその場で取り下げることになります。後任理事候補にも迷惑がかかります。
以上のことから考えると、「理事解任」議案を総会で採決するときは、総会運営が採決結果に左右されることのないように、できることなら後任理事をその場で選任することは避けたほうがよいと考えます。
「理事解任」が可決された場合には、あらためて臨時総会を招集するか、もしくは直近の通常総会で「後任理事選任」議案を上程することを検討されたらいかがでしょうか。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20081205/528632/?P=2

「熱割れ」が原因で、はめ殺しの網入りガラスにひびが入った。補修費は誰が負担するのか？ ＨＰ管理員 2008年12月16日㈫ 20時09分 No.1010

≪マンション管理新時代≫

Ｑ：はめ殺しの網入りガラスにひびが入りました。知り合いのガラス屋が見積もりに来て、「熱割れだ」といいました。窓は南向きでカーテンもしていたので割れる原因に当てはまります。居住者である私が補修費を支払う法的な義務はあるのでしょうか。窓に何かをぶつけた記憶は一切ありません。

Ａ：はめ殺しの網入りガラスにひびが入ったことに対する補修の問題ですね。
はめ殺しの窓が共用部分に当たることに異論はないと思います。通常の窓ガラスは開閉できますが、はめ殺し窓は明かり取りの必

要とかデザイン性の観点から設置されるものだと思います。はめ殺し窓ガラスも開閉可能な窓ガラスと同様に当該住戸の区分所有者に専用使用権が設定されています。

ひびが入った原因がご質問者の行為によるものでなければ、共用部分の破損に対して管理組合が補修することになります。
熱割れが原因ということですが、熱割れに至った原因を調査することになるでしょう。網入りガラスはガラスと網の温度による収縮・膨張率の差によって割れやすいと考えられていますから、設置されているのが南向きで日当たりがよすぎるのか、そもそも網入りガラスの性能がよくないのかも含めて、調査することになるでしょう。

窓ガラスの破損に対する補修費負担についてご質問者のマンションの管理規約ではどのように規定されているのかを、まず確認する必要があります。
マンション標準管理規約 21 条では、窓ガラスは共用部分であるがその住戸の区分所有者が専用使用権を有するとして、通常の使用に伴うことによる破損等の補修負担を当該区分所有者に負わせることにしています。
この規定には一定の公平さがあります。しかし、はめ殺しの場合、通常の使用に伴う破損ということがイメージしにくいと思います。
したがって、規約の運用においては居住者の行為に起因することが明らかな場合はその者の負担として、そうでなければ通常の使用に伴わない破損と理解して管理組合が負担するべきだと考えます。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20081120/528308/

ロードヒーティングボイラーの効率運転について タンナイ　2008 年 12 月 01 日（月）15 時 08 分 No.987

━━　セミナーで、ロードヒーティングボイラーの効率的な運転方法について、内容説明しましたタンナイです。
　昨日、少々の降雪がありましたがボイラーは停止にしていましたか、それとも自動運転にしていましたか。当マンションはボイラー停止にしていました。朝方、風除室の出口にまとまった凍結（氷状）がありましたので、朝方にその部分のみ融雪しました。
　先程、白石区と豊平区内を散歩してきた際に、ボイラー運転状況を確認してきました。大半のマンションはボイラー停止にしていたように見受けられました。
　本日から、１週間程度はまとまった降雪見込みがない天気予報なので、ボイラー運転を自動運転にセットしているマンション等は即ボイラー停止にすることが賢明です。
　無駄なボイラー運転を一昼夜続けていると、ボイラーの設置規模によりますが、１日に１万円から３万円の灯油代を確実に浪費することになってしまいます。
　したがって、無駄な灯油浪費防止とともに温暖化抑制に積極的に取り組みましょう。

http://www.h-mansion-net.npo-jp.net/seminar/kanriin15/rord-h.html

天気予報
http://weather.goo.ne.jp/area/1400/01105.html

タンナイ　2008 年 12 月 08 日（月）10 時 01 分 No.995

━━ロードヒーティングボイラーの効率運を継続を
　土曜日から日曜日にかけて暴風雪の天気予報でしたが少々の降雪で済みましたね。

各マンションで一旦ボイラー運転で融雪したところもあったかと思いますが、融雪後の昨日からボイラー停止を行っているものと考えています。天気予報では、今後一週間は曇り・雨天等でボイラー運転は不要の見込みです。ボイラー停止を継続し灯油代を大幅に削減し、削減額を修繕積立金会計に繰り入れ、将来の大規模修繕の資金確保にいたしましょう。

１００戸以上のマンションで一昼夜不要な自動運転を繰り返した場合は、１日で５万円以上の灯油代を無駄に消費する状況にありますので、早急に理事会でボイラー停止・運転の対策を講ずることが賢明です。

・今まで同様に無駄なボイラー運転を継続すると、一冬で灯油代４５０万円～５００万円の高額支出の見込みとなります。
・今冬は、すでに３５万円から４０万円の支出実績になっているものと推察されますが、効率運転をしたマンションは３万円～５万円内の支出で済んでいるでしょう。

「ボイラー効率運転でマンションの共同利益推進を」

タンナイ 2008 年 12 月 15 日（月）10 時 43 分 No.1008

実効性（効率性）のあるボイラー運転実施を

１２月に入り穏やかな天候が続いています。

ロードヒーティングボイラーの効率的な運転を行ったマンションは、この半月で３度程度（１回、１時間から２時間程度）のボイラー運転で済んだと思われますので、灯油代の大幅削減で大きな成果を上げたことでしょう。

今年から効率的なボイラー運転に取り組んだマンションは、この半月間のボイラー運転を振り返って、次のことが確認できたかと思います。

・日照でどの場所が融雪出来たのか。
・日陰の場所はどのよう融雪状況で夕方までに、融雪残りがどの程度だったのか。
・吹き溜まり場所が存在したのか。
・勾配のある通路・駐車場の凍結状況はどの程度だったのか。

特に、車輌の通行に支障が発生していたのか。等々をこまめにチェックすると次の対応がスムーズに実施できます。

降雪が日照で融雪出来ない場所が必ず存在する、駐車場の通路が凍結で危険である場合は、その箇所のみを融雪するボイラー運転の手立てを講ずると良いと考えます。

今まで同様に一部の降雪残りや凍結を融雪するために、すべての融雪箇所のボイラー運転をすることはやめましょう。

これから、１週間は穏やかな天候の予報となっていますのでボイラー停止を継続しましょう。

ボイラー自動運転で灯油の垂れ流しは、今すぐストップを！！

駐車場を店舗に変更できるでしょうか ＨＰ管理員 2008 年 12 月 13 日（土）19 時 08 分 No.1006

≪asahi.com　ここが知りたい≫

【質問】私のマンションはすでに築２０年。住民の関心が薄く、管理組合ができたのも最近で、規約も分譲業者が分譲するとき定めたまま変更されていませんでした。また、売買で半数近い区分所有者が変わりました。

１階の１０１号室は屋内駐車場ですが、元敷地所有権を持っていたＡさんが区分登記をしました。屋内駐車場は区分登記ができるものですか。

【答え】屋内駐車場が区分登記ができるかどうかについては、長い間、いくつもの裁判が提起され争われて来ました。

一連の裁判は、壁またはそれに近いもので囲まれている空間で、構造上の独立性を持ち、利用上も独立性を持っていれば専有部分として区分登記ができるという最高裁判所の判決で決着しました。

とくに地下にある屋内駐車場は、地下にマンション共用部分であるゴミ置き場や給・排水管の設備などがあるため、利用上の独立性はないと争われたのですが、地下にある共用部分設備は、その「一部」にすぎないから利用上の独立を妨げるものではないというのが判示の趣旨でした。

【質問】私のマンションの屋内駐車場は確かにＡさんの専有部分ですが、分譲時に、駐車場として私たち区分所有者に貸すことになっていました。私は便利だと思い、早速駐車場をＡさんから借り、きちんと駐車場代金を支払ってきました。

しかし、分譲から約５年後、Ａさんは急に駐車場を閉鎖すると言って、雑貨を売る店舗に変えてしまいました。私もおかしいと思ったのですが、誰も文句を言わなかったのでそのまま何年も過ぎてしまいました。Ａさんはその後、「駐車場」の登記の名称を「店舗」に変更したそうです。

【答え】あなたのマンションの規約に「用途」を決めた条項があると思うのですが、そこには用途制限はどのように書かれているのでしょうか。

【質問】規約は分譲時に分譲会社から渡されたもので、用途の条項には「居住目的以外の飲食店に使用してはならない」としか規定されていません。

しかし、Ａさんは分譲業者との間で１０１号室は屋内駐車場として使用するものとし、他の区分所有者の承諾なしには駐車場以外の用途に変更しないという契約を結んでいたことも後でわかりました。

【答え】つまり規約が不明確で「居住目的以外」という文字を重視すると、「店舗」は用途違反になるのですが、「居住目的以外の飲食店」という文章になっているので、禁止されているのは「飲食店」であって、「店舗」全体が禁止されていると読み取ることは難しいですね。

マンションはそれぞれの人が専有部分の区分所有権を持っていて、必要な場合のみ「規約」で制限できる、つまり所有権は絶対という民法を根拠とした考え方が基本です。

つまり、マンションは集団の住居で、全員のためにある程度の所有権の制限が必要であるとする理論が、裁判においてはなかなか取り入れられていません。

【質問】Ａさんが用途を店舗に変更しても自由ということになりますね。Ａさんがこの店舗をＢさんに売ったようで、Ｂさんから「店舗として使用できるか」という問い合わせが管理組合にあり、管理組合は「使用できない」と回答しました。

するとＢさんは、飲食店以外の店舗として使用できないという根拠がないから、「飲食店以外の使用目的の制限がないことの確

認を求める裁判」を提起するというのです。

　分譲業者とＡさんの間の「駐車場以外の用途に変更しない」という契約で対抗できないでしょうか。

【答え】これと同じような最高裁判所（１９９７年３月２７日判決）の判例では、伝統的な民法理論に基づき、「Ｂさんのような特定承継人（買い受ける人）を拘束する制限条項は、規約又は区分所有者集会の決議によって特定承継者にもわかるような明文が必要である。分譲業者とＡさんの契約は単なる２者間の債権契約であって、特定承継人は拘束されない」の判断を示しました。

　つまり、マンションは売買により所有者が移転するから、種々の制限は規約、および集会決議においてのみ拘束できるものであり、後で取得する人を保護するためにも、明らかにしていない事柄では拘束できないという内容です。

【質問】では、新しく買う人はどのようにして規約や集会決議の内容を知るのですか。

【答え】区分所有法４６条１項は、「規約及び集会の決議は、区分所有者の特定承継人に対してもその効力を生ずる」と規定しています。そのため同法３３条２項は、「正当な理由があれば規約の閲覧を拒んではならない」と規定しています。同法４２条５項（改正前３項）では規約と同様、「正当な理由があれば集会議事録の閲覧を拒んではならない」と定められています。

　以上の区分所有法の規定から、新しく取得する人には、見せられる規約または集会の決議による制限事項しか対抗できないということになります。

　したがって、マンションを買う人も、買おうとするマンションの規約と集会決議を確認すべきであり、逆にマンションの管理組合もそれを閲覧させるように用意しておかなければならないことになります。

http://www.asahi.com/housing/soudan/TKY200812130114.html

多機能　ＩＣカードキー ＨＰ管理員 2008 年 12 月 13 日 (土) 09 時 12 分 No.1005

≪YOMIURI ONLINE≫

子どもの帰宅メール送信　電車やバスの乗車券に

　様々な情報を集積回路（ＩＣ）に盛り込んだＩＣカードの利用がマンションで広がっている。鍵としての利用に加え、細やかな防犯システムなどサービスも多様化している。

　東京都町田市の会社員（３９）は妻（４１）と小学６年の長女（１２）の３人暮らし。１０月、分譲マンション「ブランズシティ田園ヒルズ」に引っ越した。

　同マンションでは、首都圏の電車やバスなどで使えるＩＣカード乗車券「ＰＡＳＭＯ（パスモ）」が入居者に配布され、これがエントランス部分の鍵になっている。入居者は読み取り機にタッチして自動ドアを開き、各戸の玄関ドアは別の鍵で開閉する。

　さらに、東急セキュリティ（東京）が開発した子どもの安全確認のためのシステム「キッズセキュリティ」も導入。会社員宅も

登録し、長女がパスモで自動ドアを開くと、夫と妻の携帯電話に「エントランスを通過しました」という内容のメールが発信される。妻もパートの仕事をしているため、「毎夕、娘の帰宅を確認でき、安心して仕事に集中できる」と喜ぶ。

同マンションには、子どもを持つ３０歳代の夫婦が多く入居。担当の東急不動産住宅事業本部横浜支店の鈴木崇之さんは「暮らしの安心感を高めるサービスが、ますます求められてきている」という。

阪急不動産などが手がける分譲マンション「ジオタワー宝塚」（兵庫県宝塚市）では、クレジット機能もあるＩＣカード乗車券「スタシア」を鍵として使える。阪急、阪神両電鉄の利用運賃１００万円分が還元されるサービス（１住戸につき１人分、１年間限り）も付いている。従来型のシリンダー錠の鍵も選ぶことができるが、広報担当者は「入居者のほとんどがＩＣカード鍵を利用するのでは」とみる。

入居者以外の利用もある。三井不動産レジデンシャル（東京）は、管理人が常駐していないオートロックのマンションでも、各部屋の玄関まで新聞が届けられるシステムを開発した。事前に登録した配達員がＩＣカードを読み取り機にタッチし、さらに暗証番号を入力すれば、マンション内に入れるようにしたのだ。配達員は１人に限定され、各紙を配る。入館できる時間は、早朝など一定の時間帯だけに制限できる。

同社都市開発事業部の久松壮さんは「朝、階下のエントランス部分まで新聞を取りに行かずにすむメリットがある」といい、「パークホームズ中村橋セントラルプレイス」（東京都練馬区）などで導入予定だ。

リクルートが運営するインターネットサイト「住宅情報ナビ」編集長の千葉由里さんによると、ＩＣカードの導入は２００２年ごろ大規模マンションの開発とともに進んだ。最近は高度な防犯や電子マネーとの連動などサービスも細分化している。「機能が増えると便利だが、なくした時のリスクや煩わしさはそれだけ大きくなる。入居者は普通の鍵以上に管理に気をつける必要がある」と話している。
（2008 年 12 月 12 日 読売新聞）

http://home.yomiuri.co.jp/kaiteki/20081209hg02.htm

１２月分灯油料金 sugana 2008 年 12 月 11 日 (木) 22 時 58 分 No.1004

――引きつづき引き下げ基調

灯油の小売価格が引きつづき下がっています。卸値が、前月比７円～８円下がっていると報道されています。

従って、１２月現在価格としては安値で、税抜きで６２円～６３円でしょう。

さて、共同購入価格はどうなるのでしょうか。卸値が引きつづき下がるようでは、６０円を切ることも考えられますが、さて、どうなるのでしょうか。
今少し、状況を見てみないとわかりませんが、参加管理組合の利益のために奮闘しなければならないでしょう。

灯油価格 ＨＰ管理員 2008 年 12 月 11 日 (木) 10 時 43 分 No.998

札幌市消費者ｾﾝﾀｰ調査価格の 12/10 調査分が発表されました

安値 62.9　高値 82.9　平均価格 70.66（消費税抜き）
平均価格で、前回（11/25）より△5.66 円と続落です。

次回調査は、12/25 予定のようです。
sugana 2008 年 12 月 11 日（木）22 時 56 分 No.1003

━━１２月分灯油料金
引きつづき引き下げ基調

　灯油の小売価格が引きつづき下がっています。卸値が、前月比７円～８円下がっていると報道されています。

　従って、１２月現在価格としては安値で、税抜きで６２円～６３円でしょう。

　さて、共同購入価格はどうなるのでしょうか。卸値が引きつづき下がるようでは、６０円を切ることも考えられますが、さて、どうなるのでしょうか。
　今少し、状況を見てみないとわかりませんが、参加管理組合の利益のために奮闘しなければならないでしょう。

理事会決議の要件は「３分の２」と「過半数」のどちらにすればよいか？ ＨＰ管理員 2008 年 12 月 11 日（木）15 時 20 分 No.1001

≪マンション管理新時代≫

Ｑ：『マンション管理通信』をいつも読んでおります。とても参考になります。
管理規約の見直し作業中なのですが、他理事から次の要請があります。
当マンションの現在の管理規約には、理事会開催の規定に「委任状を含めて理事の過半数出席で有効とし、その３分の２（委任状含む）の賛成で決議される」とあります。これを３分の２ではなく「過半数賛成で決議とする」に変更するかどうかで議論しております。
世間ではどちらが多いのでしょうか。

Ａ：マンション管理通信を愛読いただいていることに感謝申し上げます。私自身この３月から「賢い管理組合運営」の回答者を務めて９カ月を経過するなかで、読者のコメント欄や個人的に送られてくるご意見メールなどを通して、回答者としての責任と影響の大きさを感じ、身の引き締まる思いがしています。
では回答に入ります。
まず、お手元に、「マンション管理基本法令集」をお持ちであれば、その中の「区分所有法」の第六節に、管理組合法人に関する条項が 47 条から 56 条にわたって規定されているのでご覧ください。
ご相談者のマンションの管理組合が法人化されているなら、管理組合法人は、必ず理事を置き、管理組合法人の理事は各自法人を代表するのを原則としています。理事が数人あり、規約で別段の定めがないときは、理事の過半数をもって決します。
ご相談者の管理組合が法人ではない場合は、「区分所有法」には理事についての定めはありません。

管理組合が法人化されていない場合は、理事会の運営方法については、管理規約のモデルとして国交省から発表されているマンション標準管理規約（以下、標準管理規約）に準拠した規定を用いているのが一般的です。標準管理規約 53 条（理事会の会議及び議事）では、「理事会の会議は、理事の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席理事の過半数で決する」としています。

ただし、理事会における決議方法は、「強行規定（規約よりも優先して適用される法律の規定のこと）」ではなく「任意規定」なので、組合員総数や理事役員の定数、居住形態など、マンションの事情に応じて管理規約に定めることができます。
基本的には、理事会での決議方法については、なるべく理事全員一致に近づけることが望ましいと考えますが、マンションの実情に沿って審議を十分に尽くしたうえで、規約で定めることになります。
ご相談者のマンションの管理規約では、「委任状を含めて理事の過半数出席で有効とし、その３分の２（委任状含む）の賛成で決議される」とあり、これを３分の２ではなく「過半数の賛成」に変更するかで議論されているようなので、以下、（1）理事会の定足数、（2）決議方法――の２点について、参考になるような提言をします。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20081120/528247/

ＨＰ管理員 2008 年 12 月 11 日 (木) 15 時 21 分 No.1002

≪マンション管理新時代≫

（1）理事会の定足数について
前述のように、標準管理規約では、理事会については、書面や代理人による出席、議決権の行使に関する規定がありません。これは、委任状ではなく、実際に出席した理事によって理事会は成立し、そこで決議がなされることを前提にしていると考えられます。
一方、出席理事だけでは定足数を満たすことができない事情を抱えた管理組合もあることから、標準管理規約 53 条関係コメントでは、「理事に事故があり、理事会に出席できない場合は、その配偶者または一親等の親族に限り、代理出席を認める旨を規約に定めることもできる」としています。ここでいう「事故」とは、一般的な交通事故などではなく、単に都合がつかないことを意味しています。
従って、理事会の定足数については、現行の「委任状を含めた理事の過半数出席で有効」を維持するか、または、標準管理規約に準じて委任状ではなく代理人の出席を認める形に変更して、「代理人を含めた理事の過半数出席で有効」とするかを、議論されたらいかがでしょうか。

（2）決議方法について
基本的には、理事会での決議はなるべく理事全員一致が望ましいのですが、現実にはそれでは組合活動が先に進まなくなる怖れもあるので、十分に審議を尽くしたうえで、多数決による決議を選択しているところが一般的です。標準管理規約に準拠した「出席理事の過半数で決する」方式が多く見られますが、ご相談者のマンションの管理規約のように「３分の２」としているところもあります。どちらがよいと一概にいえるものではありません。
過半数（２分の１）と３分の２とでは、３分の２のほうがより賛成率のハードルは当然高くなります。全員一致に近い反面、３分の２の賛成が得られるまでは、具体的な執行ができないことになり、結果として、組合活動を停滞させる可能性もあります。
代理人を含めた実出席理事の「２分の１」ないし「３分の２」とするか、欠席される理事の委任状を含めて「３分の２」とするか、どれがより望ましいかについても理事会で十分議論されたらいかがでしょうか。

この先は、あくまでも私の私見となりますが、組合活動の円滑化とともに、実出席者による審議を重視して、代理人を含めた実出

席理事の「２分の１」による決議方法、すなわち、標準管理規約による決議方法がよいのではないかと考えます。
マンション管理適正化法３条に基づいた「マンション管理適正化指針」は、「管理規約は、当該マンションの実態およびマンションの区分所有者等の意向を踏まえ、適切なものを作成し、必要に応じて改正することが重要である」と明記しています。
議論するに当たっては、モデルとなる標準管理規約やコメント、さらに適正化指針を理事全員でよく読んで理解を深められることをお勧めします。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20081120/528247/?P=2

残った８１歳夫婦強制執行へ　大阪、マンション建て替え ＨＰ管理員 2008 年 12 月 11 日 (木) 15 時 12 分 No.1000

≪asahi.com≫

　千里ニュータウンにある分譲マンション「千里桃山台第２団地」（大阪府吹田市、３８０戸）の建て替え計画を巡り、建て替えに反対してマンションに住み続けている最後の１世帯の８１歳の夫婦の部屋に、大阪地裁が立ち退きを求めて１２日にも強制執行する。夫は足が不自由で外出もままならず、代理人の弁護士は「冬の強制執行は人道問題」と最高裁に執行停止を求めている。

　１７棟が立ち並ぶ団地の敷地には雑草が背丈ほどの長さに伸び、落ち葉が道を埋める。１１月に共に立ち退きを拒んでいた元短大教授の女性（７１）が強制退去させられ、いま団地に住むのは４号棟５階の夫婦だけだ。

　「２人とも老い先長くない。命果てるまでここに住むつもりだったんですが……」。両下肢の機能障害で一日中コタツで過ごす夫がつぶやいた。外出は月１回の通院だけ。１階までは、妻の肩を借りながら１５分以上かけて松葉づえをつきながら下りる。

　３ＤＫの部屋は、バイオリン教師をしていた妻が３６年前に購入した。まもなくモヤシ卸売業を営む夫と知り合い同居。１５年ほど前に夫が足を悪くして仕事を辞めてからは、貯金と年金で細々と暮らす。

　約６年前に持ち上がったコスモスイニシア社による建て替え計画に反対したのは、病を抱え新しい場所で暮らす自信がなかったからだ。０５年３月に管理組合が建て替えの可否を決議すると３６６人中３０５人が賛成し、５分の４以上の賛成で可決した。

　夫婦は０５年９月、コスモス社に部屋を明け渡すよう訴えられた。地裁も高裁もコスモス社が勝訴し、夫婦は最高裁に上告。生活費は年３００万円ほどだが、預貯金を取り崩して計５００万円以上の弁護士費用を払っている。「多数決で住まいを追われるなんて許せない」という思いからだという。

　コスモス社は強制執行について「裁判の長期化で、仮住まいの費用負担に悩む建て替え参加組合員から早期退去を求める強い要望もある」とコメントしている。

http://www.asahi.com/housing/news/OSK200812100088.html

ドア開いたままエレベーター降下女性重傷 ＨＰ管理員 2008 年 12 月 10 日 (水) 13 時 29 分 No.997

≪nikkansports.com≫

８日午後９時ごろ、京都市左京区高野西開町、マンション「フレックス高野」４階で、ドアが開いたままの状態でエレベーターが突然降下し、住民の女性（５０）がエレベーターと床のすき間に足を挟まれた。女性は骨盤を骨折し１カ月の重傷。

今年春ごろからマンション住民の間で「横揺れを感じる」との声が出ていた。

下鴨署は業務上過失傷害の疑いもあるとして、実況見分して詳しく原因を調べる。

調べでは、女性がエレベーターで４階に上がり、降りようとした際、突然ドアが開いたまま３階へ降下を始めた。女性は右足を４階の床とエレベーターの天井部分のすき間に挟まれた状態で、足を引っ張られるようにして骨折したとみられる。

エレベーターには、ワイヤなど目に見える範囲で目立つ損傷や故障の形跡はなかった。

マンション住民によると、今年春以降、利用した際に「ガタガタと横揺れを感じる」などの声が出て、住民の間で老朽化問題が浮上。補修や維持管理などの予算面を考え、故障した段階で一時休止する案も出たという。

エレベーターは東芝エレベータ製。同社京都支店によると、１９８８年６月に設置。過去にトラブルはなかったという。

京都市建築審査課によると、今年３月に行われた年１回の法定定期検査では特にトラブルの報告はなかった。（共同）

［2008 年 12 月９日 20 時４分］

http://www.nikkansports.com/general/news/f-gn-tp0-20081209-438539.html

ＨＰ管理員 2008 年 12 月 11 日（木）15 時 11 分 No.999

≪YOMIURI ONLINE≫

エレベーター降下重傷事故　京都市、業者に点検指示

左京区高野西開町のマンションで８日夜、エレベーターが突然降下して住人女性が重傷を負った事故を受け、府警などが１０日、原因究明に向けた実況見分を行った。一方、京都市や府は、同機種のエレベーターがあるマンション管理会社に点検を呼び掛けるなどした。

府警の捜査員らは午後１時から、エレベーターを製造した「東芝エレベータ」（東京）の従業員から事故にいたった状況や機械の構造を聞き取るなどした。エレベーターは油圧式だが、府警によると、油漏れや部品の摩耗はなく、非常時に作動する制御装置によって停止したという。今後、配電盤のチェックなどを行い、原因を追及していく。

同社の油圧式エレベーターは市内に約１６０基あり、市はマンション管理会社に緊急点検を指示。このうち市立施設にある１３基については、市が近く点検する。また、同社などに事故原因の報告を求める。

府も、府営住宅にある１６基について点検結果を再確認。ほかに、民間住宅などで約４０基が使われているといい、１１日にもマンション管理会社などに注意を求める文書を配る。
（2008 年 12 月 11 日 読売新聞）

http://www.yomiuri.co.jp/e-japan/kyoto/news/20081210-OYT8T00970.htm

大規模修繕の診断•設計料の見積もりで､設計事務所によって大きな差が出るのはなぜか？ ＨＰ管理員 2008 年 12 月 08 日（月）20 時 34 分 No.996

≪マンション管理新時代≫

Ｑ：大規模修繕に当たってマンションの建物・設備の調査診断や設計、工事監理を依頼しようとすると、設計事務所によって見積もり金額に大きな差があるようです。
設計・工事監理の報酬については国土交通省から告示も出ているはずですが、なぜ、見積もりに大きな差が出るのでしょうか。何かカラクリがあるのでしょうか。

Ａ：設計事務所の業務報酬については、1979（昭和 54）年旧建設省告示 1206 号で算定基準が規定されています。作業量を人・日数で割り出して、直接人件費に経費と技術料を加算して金額を求めます。
略算法を採用するときは､直接人件費はＡランクからＥランクまである技術者のうち一番低いＥランクの日額単価を採用します。建築士事務所協会から示されるＥランクの地域別の平均年収額を年間稼働日数（190 日から 200 日）で割ったものが日額単価です。
経費は直接人件費と同額で、技術料は直接人件費の 50％程度と告示に示されています。徹夜の連続で休みなく働いている現実もありますが、労働基準法上、年間稼働日数を 365 日とするわけにもいかず、建築士の技術料をゼロとするのも無理があります。
このように報酬基準が定められているので、同じ業務で複数の設計事務所から見積もりをとっても、本来であればその差はあまり大きくは開かないはずです。

ところがここにきて、告示に従った金額の２分の１あるいは３分の１という極端な安価で受注するコンサルタント会社が横行しています。
設計事務所を選ぶヒアリングの段階で、こうしたコンサルタント会社は多くの人材を投入し、調査診断あるいは基本設計に近いものまでまとめ上げてプレゼンテーションしてきます。ここまで熱心にやってくれて、かつ見積もりが安いので、管理組合は飛びついてしまいます。しかし、いざ業務に着手すると仕事はずさんで居住者の要望にも耳を傾けません。予定されていた有資格の担当者は現場に現れず、工事が施工会社の思うままに進んでいく――というようなひどい会社が残念ながら存在します。
こうしたコンサルタント会社は施工会社からバックマージンやキックバックを受け取って安価な見積もりを補てんしています。施工会社選定の見積もり合わせは形式上行いますが、最初から施工会社が決まっている出来レースを仕組んでいます。

このような会社の経営者はマンションの大規模修繕工事を商売としてだけしか見ていません。07（平成 19）年度末で 528 万戸というマンションストックがあれば“一見の客”だけで十分であり、リピーターは必要ないというスタンスです。関わったマンションでの評判は当然よくないですが、公然化させると管理組合執行部が責任を問われたり、マンション自体の評価が下がってしまうことを恐れたりで、ほとんど公言されることはありません。こうしたネガティブな情報は内部に隠匿されがちです。

設計者が経営者を兼ねる設計事務所の場合は、少しでもいい仕上がりや納まりを追求する建築士固有の理念が作用します（一方で

経営感覚には鈍感で優秀な番頭をおかないと経営が心もとない事務所が多いのも事実ですが…)。経営者が設計者でない場合には、管理組合を食い物にしようとする会社も潜んでいるようです。

設計事務所を選ぶときは、金額ではなくマンションの大規模修繕工事という独特な業務に対する姿勢と実績、周囲の評価などを注視していくべきです。効果の期待できる計画修繕工事をライフサイクルコストも低減させながら効率的に実施していくには、かかりつけの医者のような設計者の存在がマンションには欠かせません。マンションの一生について面倒を見てくれる設計者がいることは、管理組合にとっても心強く、有利に働きます。

大規模修繕工事を商売だけのネタにして一過性の関係で縁を絶ち切ってしまうところとは、付き合わないことです。マンションの大規模修繕工事においても談合が行われているという情報があります。設計を知らないコンサルタントが仕切るという可能性を否定できない事実も認識しておく必要があるでしょう。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20081119/528249/

マンション騒音トラブルの解決策を裁判例から読み解く ＨＰ管理員 2008 年 12 月 04 日 (木) 19 時 25 分 No.994

≪日経住宅サーチ　マンション管理サテライト≫

　集合住宅の騒音問題は今に始まったことではないが、これだけマンションが身近な居住形態として定着した現在でも、画期的な解決策は見つかっていない。それどころか、むしろエスカレートする様相を見せており、傷害事件にまで発展するケースさえある。これでは、快適なマンション暮らしなど望めるはずもない。一体、どうすればトラブルを減らすことができるのだろうか？――　頭の痛い問題だ。そこで、今回は上下階の騒音トラブルに限定して、１つの裁判例を紹介することにする。裁判官の考え方を参考にしながら、騒音問題の本質および解決策を導いてみたい。

■「物音がうるさい」と、上階のマンション住人が腹などを刺される

　2007 年 12 月、愛知県内のとある分譲マンションで、35 歳の女性が自宅の玄関先で腹などを刺される傷害事件が発生した。犯人は同じマンションで被害者宅（夫と子供３人の５人家族）の真下の部屋に住む 38 歳の男。物音がうるさかったことに腹を立て、犯行におよんだと供述している。取り調べによると、「普段から上の階の音が気になっていた。今日もうるさくてキレてしまい、刺した」「毎日のように天井から音がする。昼間でも足音がうるさい。辛抱できなかった」などと話していたそうだ。昨今、常識では到底、理解できない身勝手な事件が後を絶たないが、同じマンション内でこうした惨事が起こってしまうと、他の区分所有者への影響（心のケア）、あるいは、マンションの今後の資産価値を考えても、管理組合としては再発防止に向けた施策が欠かせなくなる。

　さて、冒頭から衝撃的な話題に触れたが、このように上下階の生活騒音をめぐる言い争いは枚挙にいとまがない。騒音トラブルの典型例であるカーペットをフローリングに変更したことによる訴訟も数多く存在する。そこで、あるフローリング工事をめぐる裁判に注目し、原告側に軍配が上がったケースを紹介する。

　今回の舞台は、東京都内にある鉄筋コンクリート３階建ての高級分譲マンションだ。1993 年（平成５年）11 月上旬、203 号室の区分所有者（被告）が自室の一部床をカーペットからフローリングに変更した。このマンションでは、フローリングへリフォームするには管理組合へ届け出ることが使用細則に定められていた。しかし、被告は届け出を怠り、また、今回の原告である 103

号室の区分所有者の同意も得なかった。「工事をするので、数日間、騒音を我慢してほしい」「音を立てないよう気をつけて生活する」旨の説明だけだったそうだ。そして、11 月下旬、工事が始まり、数日でリフォームは完了した。

■上階の物音で朝、目が覚める日が２年半も続く

　原告の苦悩が始まることになったのは、まさに、この日からだった。歩く音・イスを引く音・掃除機の音など、あらゆる生活音が断続的に 103 号室に響き聞こえるようになった。このため、原告は被告が寝静まるのを待って午前２時以降に就寝し、朝は朝で加害者が起床する音で目を覚ますようになったという。

　そこで、限界に達した原告は被告へ原因調査を依頼。驚いたことに、使用したフローリング材は、本来、１階床用として用いられる極めて防音性能の低い床材であったことが判明した。その上、コンクリートスラブに直張りだったことが、より床衝撃音を伝えやすくした。あわてた被告は補修工事を行ったり、また、理事会に仲裁に入ってもらうなど、お互いに解決へ向けた努力を重ねた。しかし、いっこうに改善のきざしは見えず、ついに原告は（１）騒音の差し止め（原状回復工事）、（２）不法行為に基づく慰謝料 300 万円――を請求する訴訟を提起した。

　そして判決として、差し止め請求は棄却され、慰謝料請求の一部（75 万円）のみが認容された（東京地裁八王子支部　平成８年７月 30 日判決）。

■原状回復を課すことは被告の不利益につながる

　騒音といった主観性や感受性を伴う判断には、必ずといっていいほど「受忍限度」という考え方が登場する。受忍限度とは意見の異なる両者の調和点のことで、「ここまでは我慢できるであろう」という限界点のことでもある。

　今回、本件では「受忍限度を超えている」と判示された。その理由の１つとして裁判長は、「管理組合への届け出を怠った」という手続き上の不備を指摘している。本件マンションでは使用細則に専有部分の仕様変更に関する規定が盛り込まれており、このルールに違反したことに重きを置いたことによる。と同時に、遮音性能の劣るフローリング材を使用したことも配慮不足であったと断じている。現在は建材技術も進歩し、防音性能の高い床材も誕生している。にもかかわらず、リフォーム業者任せで、何ら指示をしなかった。適正なフローリング材を選択していれば、これほど原告が精神的な苦痛を被ることはなかったというわけだ。

　しかし一方、原状回復工事までは必要ないとも判示している。騒音被害を差し止める（＝現状回復する）ことによって生じる被告の不利益と、差し止めを認めない（＝原状回復しない）ことによって生じる原告の不利益とを比較衡量した場合、フローリングへの変更には一定の有用性（メンテナンス面や衛生面）があり、その上、原状回復費用を考慮すれば、直ちに差し止め請求を是認するほどの違法性があるとまでは言い切れない、というのがその理由だ。原告に落ち度はないものの、原状回復は被告に対して相応の費用と損害をもたらすと説明している。いかに騒音問題が奥深く、同時に根深いか。こうした判決理由からも現状が垣間見える。

■騒音紛争の“真”の犯人とは一体、誰なのか？

　こうしてみると、騒音紛争の“真”の犯人とは一体、誰なのか？――　このような疑問が頭をよぎる。区分所有法には「共同の利益」という考え方があり、「区分所有者は建物の保存に有害な行為その他建物の管理または使用に関し、区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはならない」としている。かみ砕いていえば、区分所有者は専有部分や共用部分を使用する際、他の区分所有者に迷惑をかけないよう配慮することが必要、というわけだ。

共同の利益に反する行為に該当するかどうかは、前述した「受忍限度」同様、その行為の必要性と有用性、他の区分所有者に与える不利益の態様・程度その他の諸事情を考慮して判断しなければならない。つまり、総合判断が求められるのだ。ということは、逆に「共同の利益に反する行為」が具体化されていれば、その行為を抑止することにもつながるに違いない。有害行為に対する規制の基準が明文化（ルール化）されていれば、騒音トラブルの減少にも一役買うことになるはずだ。

では、一体誰がこのルール（規制基準）を作成するのか？　言うまでもなく作成主体は管理組合だ。総合判断を下すには、区分所有者を構成員とする管理組合の協力が欠かせない。ルール作りが容易でないことは誰の目からも明らかだが、そこは各管理組合が知恵を出し合い、最適なものを作り上げていくしかないだろう。作成を怠った管理組合こそが、騒音紛争の“真”の犯人だ。

月並みではあるが、各マンションの置かれている状況や意向に応じて最適なルールを作成し、同時に、そのルールを管理組合が徹底させることが騒音トラブルを減らす近道だと筆者は考える。現在、騒音トラブルを根絶する魔法の杖は今もって見つかっていない。地道な努力の積み重ねが、いつしか実を結ぶことになるだろう。

http://sumai.nikkei.co.jp/mansion/kanri/serial.cfm

規約に専門委員会の規定はないが、専門委員会を設置することはできるか？ ＨＰ管理員 2008 年 12 月 04 日 (木) 18 時 57 分 No.993

≪マンション管理新時代≫

Ｑ：現在わが管理規約には専門委員会設置の特段の規定がありません。改正しなくても標準管理規約に準じてこのままでも専門委員会を設置することができますか。それとも現規約改正後でなければ設置できませんか。

Ａ：結論から先にお答えしますと、「現管理規約の改正後」でなくても、専門委員会は設置できます。理事会の「諮問機関」という位置付けで、なおかつ、現管理規約の定めに反していない組織であるという条件付きですが、そうであれば理事会の承認または総会の承認を得て設置することに問題はありません。
では、ご質問に順を追ってお答えします。

（1）「標準管理規約に準じる」とはどういうことか
国土交通省は、2004（平成 16）年 1 月に、管理規約のひな形としてマンション標準管理規約（以下、「標準管理規約」と呼ぶ）を発表しました。そのなかで、専門委員会の設置に関する規定を 55 条に設けています。
そもそも標準管理規約は管理規約を作成する際の指針として活用するように作られたモデルであり、その内容に準拠していなければ法律違反になるとか、管理組合の活動そのものが無効になるわけではありません。個々のマンションの権利関係や建物の維持管理などについてのルールは、自治規範としてそれぞれが定めた管理規約に基づきます。区分所有法や民法などに反して個々の管理規約に定めることができない「強行規定」もありますが、本件はそれには当たらない「任意規定」の範囲であり、標準管理規約の内容が強制されるものではありません。

（2）標準管理規約は専門委員会についてどのように定めているか
標準管理規約 55 条は 1 項では、理事会はその責任と権限の範囲内において「専門委員会」を設置することができると定め、２項では、専門委員会は調査または検討した結果を理事会に具申するのが役割であるとして、理事会の「諮問委員会」であることを明

記しています。
さらに同条関係コメントでは、検討対象が理事会の権限を超えたり理事会に認められている予算を超えたりした場合、また大規模修繕や管理規約改正など、専門委員会の運営が長期にわたることが想定される事案において専門委員会設置の定めが管理規約・細則などにない場合は、専門委員会を設置するに当たって総会の決議が必要になると指摘しています。

（3）専門委員会の設置の承認はどこで行うか
ご質問者が検討されている専門委員会の設置に当たっては、上記の内容を参考に、理事会承認とするか、総会承認とするかを検討いただければよいかと思います。
なお、今後の役員の方が同じ悩みを持たなくて済むように、今後の管理規約改正時には「専門委員会の設置」条項を追加して定めておくことを申し送りしておくとよいでしょう。

（4）専門委員会で外部の専門家を活用する手もある
ご質問の範囲は超えますが、専門委員会の構成についても若干触れておきます。
標準管理規約 55 条関係コメントでは、専門委員会の構成について、理事会とのパイプ役を務める理事と検討対象に関心が高い組合員を中心に構成されるものであり、専門的知識を有している者に参加を限定するものではないことを銘記しています。さらに、必要に応じて外部（組合員以外）の専門的知識を有する者の参加を求めることができるとしています。理事や委員の負担を軽減し、最新の知識と情報を収集するためにも、外部の専門家を上手く活用してより効率・効果的な成果を得ることをお勧めします。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20081119/528236/

「共同の利益」と迷惑居住者対策の加減 ＨＰ管理員 2008 年 12 月 03 日（水）16 時 46 分 No.991

≪マンション管理新時代≫

多くの人たちが暮らしているマンションに住むためには、他者に対する配慮がそれなりに必要です。でも“配慮”といっても人それぞれ。敏感な人もいれば鈍感な人もいます。
賃貸マンションと異なり、入居者を選べないのが分譲マンション。年齢や家族構成、生活習慣、国籍や宗教、法律観の異なる人が隣り合わせで住んでいるのが当たり前。ほかの居住者に及ぼす物理的・心理的影響の大きさこそさまざまですが、“迷惑居住者”はどこでもいるものです。“同じマンション居住者のだれにも一切迷惑をかけていない”といい切る自信は、少なくとも私にはありません。

仙台地裁は 11 月 25 日、仙台市内のマンションの管理組合が、他の入居者に迷惑行為を繰り返していた区分所有者の区分所有権と敷地利用権を競売にかけるよう求めていた訴訟で、組合側の請求を認める判決を下しました。

報道によると、判決は、区分所有者がほかの住戸の玄関ドアをけり飛ばす、チャイムを鳴らし続ける、自室ベランダから瓶を投げ落とす、エレベーター内に小便をする、といった迷惑行為を繰り返し、管理費を長期間にわたって滞納。注意した管理者を暴行したなどと認定しています。
判決が確定すれば、管理組合は６カ月以内に競売の申し立てを行うことになり、迷惑行為を繰り返していた区分所有者はこのマンションに住む権利も所有する権利も失うことになります。

区分所有法は６条で「区分所有者は、建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する

行為をしてはならない」（第１項）、「第１項の規定は、区分所有者以外の専有部分の占有者に準用する」（第３項）と定め、違反者に対する措置を第７節（57 条～60 条）にそろえています。
なかでも今回の判決で適用が認められた 59 条は、「区分所有者の共同の利益」に反する行為を行った区分所有者の区分所有権と敷地利用権を強制的にはく奪できることを定めた条項で、57 条（共同の利益に反する行為の差止請求）、58 条（専有部分の使用禁止の請求）よりもさらに強力な内容です（60 条は専有部分使用の根拠となる契約を強制的に解除して専有部分を引き渡すよう賃借人などの占有者に請求できる規定）。

57 条は、区分所有者（または専有部分の占有者）が共同の利益に反する行為をした場合か、そのおそれがある場合に、「他の区分所有者の全員または管理組合法人」が「その行為を停止し、その行為の結果を除去し、又はその行為を予防するため必要な措置を執ることを請求」できると定めています。必ずしも訴訟を必要としませんが、訴訟する場合は総会の決議を要し、「管理者」か「集会において指定された区分所有者」が提訴者となります。

58 条は、違反行為による共同生活上の障害が著しく、57 条に定めた「差止請求」では「その障害を除去して共用部分の利用を確保し共同生活の維持を図ることが困難である」ときに初めて適用できます。総会の特別決議（区分所有者数および議決権の各４分の３以上）によって訴訟を提起し、対象となる区分所有者（もしくは占有者）による専有部分の「使用禁止」を請求できます。

競売請求を定めた 59 条は、58 条と同様に「他の区分所有者の全員または管理組合法人」が総会の特別決議をへて訴訟を提起します。58 条との違いは、違反行為による共同生活上の障害を除去して共用部分の利用を確保し共同生活の維持を図ることが「他の方法によって」は困難であるとき、と厳しく限定されていることです。
今回の判決でも裁判官は、「区分所有権のはく奪になるので慎重に判断すべき」としながら、「共同生活上の障害を回避するためにほかの方法があるとはいえない」と、59 条の文言を踏襲しています。

59 条の競売請求は、従来の判例では、専有部分を暴力団事務所として使用していた区分所有者に対して認められた例しかないとこれまでいわれてきましたが、今回の報道記事には男性が暴力団構成員やその関係者であるという記述は特にありません。
判決で示された迷惑行為の内容は、他の区分所有者に直接的な危害を加えている点で“暴力団員以上に危険”と判断されたのかもしれませんが、「暴力団事務所」というタガが外れた可能性も考えられます。
＜達人に聞け！＞コーナーでおなじみの九鬼正光弁護士に尋ねてみました。
「実際に他の居住者の生命、身体、財産に直接的な危害を繰り返し及ぼしていることが明らかだったのでしょう。いつ実弾が飛び交うかもしれない暴力団事務所並みの危険性があると認めたということではないか。59 条の適用範囲が広がったとはいえないと思います」
そうであればよいのですが……。
質問しながら頭の片隅で気にかかっていたのは、ある資料の記述でした。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20081203/528568/

ＨＰ管理員 2008 年 12 月 03 日 (水) 16 時 47 分 No.992

≪マンション管理新時代≫

国土交通省の社会資本整備審議会住宅宅地分科会に設置されたマンション政策部会では、「分譲マンションストック 500 万戸時代に対応したマンション政策のあり方」について議論が進められている最中です。その第２回の議論の場に国交省が「マンションに関する紛争事例の分類」というペーパーを提出しています。

そこに、この「共同の利益に反する行為」を想起させる事例がいくつか出ているのですが、最も悩ましいと思ったのが次のケースです。

「組合員 A は親族 B を A の住戸に入居させた。この B は、深夜に大声で奇声を発したり、ベランダに干した布団に水を撒いたり、共用廊下にゴミをまき散らしたりする。A に B の退去を求めたところ、話し合いにも応じない。再度文書で退去を要請したところ、容認して欲しい旨の回答だった。組合員全員は我慢できない状態まで来ているので、何とか解決する方法を相談する弁護士を紹介して欲しい」

「退去を要請」や「組合員全員が我慢できない状態」という文言が私には引っかかりました。親族の行為を「共同の利益に反する」とみなして 57 条の差止請求を行い、それで解決できないなら、こうした事例でも 58 条の使用禁止請求や 59 条の競売請求にまで踏み込むことになるのでしょうか。
迷惑行為の当事者はもちろん故意ではないでしょう。しかし、他の居住者からすれば、故意であろうと過失であろうと迷惑を被っていることに違いはありません。一方、当事者である区分所有者からすれば家庭内の事情で譲れないこともあります。

ペーパーは“望ましいと想定される解決方策イメージ”という項目を設けており、この事例については「第三者である専門家などによる解決案の提示や裁判」などではなく、「当事者間での話し合い」で解決する内容と分類していますが、当事者同士の話し合いではとても解決できるレベルではないと思います。
ちなみに九鬼弁護士は、「区分所有法や管理規約では解決できない問題」という見解でした。
高齢化社会を迎え、精神的疾患にかかった親族を引き取らざるを得ないなど、こうした事例は今後増えてくる可能性があると思います。
読者のみなさんはどうお考えでしょうか。

集まって生活している以上、「共同の利益」がそこに存在することは否定できません。しかし、これに反したからといって、「条文があるから」と、直ちに専有部分の使用禁止請求や区分所有権の競売請求に走ってよいのでしょうか。
1983 年の区分所有法改正で 57 条～60 条がほぼいまの形に整備されたとき、私は「これは合法的な“村八分”条項ではないか」という感想を抱きました。
映画「楢山節考」にも登場しましたが、“掟破り”の村人の家族をコミュニティーから強制的に排除する“村八分”。そんな相互監視のムラ社会を嫌って都会に出てきた人たちが多く住んでいるマンションに、似たような“排除の掟”があるとしたら何とも皮肉な話です。

映画のような陰惨な状況としないためにも、57 条はともかく、58 条～60 条は使わずに済めばそれに越したことはないと思います。日ごろから居住者に対して「共同の利益」について周知徹底を図ることが先であり、そのうえで「共同の利益に反する行為」については、司法はもちろん管理組合も、慎重のうえにも慎重に、かつ限定的に認定すべきでしょう。
硬直したルール至上主義に陥り、「共同の利益に反する！」と規約違反行為の差止請求が乱発され、あげく使用禁止請求や競売請求の訴訟がたびたび発生するような中古マンションは、息苦しいだけで住みたくはありません。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20081203/528568/?P=2

灯油価格 ＨＰ管理員 2008 年 11 月 26 日 (水) 11 時 41 分 No.976

——札幌市消費者ｾﾝﾀｰ調査価格の 11/25 調査分が発表されました

安値 70.5　高値 99.0　平均価格 76.32（消費税抜き）
平均価格で、前回（11/10）より 11.61 円と大幅な続落です。

次回調査は、12/10 予定のようです。

sugana 2008 年 11 月 28 日 (金) 15 時 30 分 No.984

——１２月分の灯油価格
コープさっぽろが１２月１日から灯油価格引き下げか

　信頼できる筋の情報によれば、「コープさっぽろ」は現在の灯油価格１㍑当たり７９円（税込み価格）を１２月１日から４～５円引き下げるようです。

　コープさっぽろの引き下げ価格が決定すれば、道内の灯油価格形成に大きな影響力のあるところから、他の小売り店も当然引きずられて下げることになるでしょう。

　１２月に入っても卸値価格が下がるようであり、当然コープさっぽろも価格を下げると予想していたようです。

　ところで、当方の共同購入価格はどのようになるのでしょうか。１１月に比較して卸値が下がれば当然、反映されますので、皆さんが期待している引き下げが実現することになるでしょう。

sugana 2008 年 12 月 03 日 (水) 12 時 20 分 No.990

——灯油料金引き続き下がる
コープさっぽろの価格決定の影響か

　昨日の発表以来、各小売店では引き下げているようです。
特に、マンションに納入している業者は１２月１日～１４日の価格について、前月比５円の引き下げを打ち出しました。
　その結果、安いところで６５円という情報がありました。
また、１２月１５日以降の価格については、卸値がどのようになるのか、その影響を受けることと思います。

　とにかく、このような価格情勢を反映して、当マンションネットが進めている共同購入価格も１１月に比較して５円程度引き下がるかもしれません。しかし、まだ、確定しておらず何とも分かりません。

sugana 2008 年 12 月 02 日 (火) 13 時 03 分 No.989

——メンバーの一級建築士さんからの情報提供

設計・工事監理業務の委託契約締結の際に重要事項説明の実施を義務付け

〜〜〜〜〜〜〜〜〜〜〜〜〜〜〜〜〜〜〜〜〜〜〜〜〜〜〜〜〜〜

改正建築士法（第２４条の７）が、平成２０年１１月２８日に施行され、施行日以降に、建築士事務所が設計・工事監理業務の委託契約を締結しようとするときには、あらかじめ管理建築士等が依頼主に対し、重要事項について書面を交付して説明を行うことが義務づけられました。

具体的には、計画（大規模）修繕工事に当たって、修繕設計や工事監理の業務を建築士事務所に依頼する場合、同様の業務を管理会社や施工会社（施工を含めて）に依頼する場合が該当します。
工事に着手してからのトラブルを防ぐため、納得いくまで説明を受け、契約内容を確認してください。

▼　詳細はこちらから
http://www.icba.or.jp/kenchikushiho/pdf/juyojikou.pdf

▼　重要事項説明書の四会推奨標準様式はこちらから
http://www.njr.or.jp/m13jyuyojiko/

灯油５円値下げ　コープさっぽろ　あすから､道内全域８０円切る ＨＰ管理員 2008 年 12 月 02 日 ㈫ 09 時 33 分 No.988

≪北海道新聞≫

道内最大の灯油共同購入団体、生活協同組合コープさっぽろ（札幌）が三日から札幌地区の灯油価格（定期配達、税込み）を一リットル当たり七十四円とするなど全道で五円引き下げることが一日分かった。昨年七月並みの水準で、道内全域で八十円を切ることになり、家計の負担はさらに軽減されそうだ。

原油価格の下落や円高の進行に伴う石油元売りの卸価格引き下げなどを受けた措置。値下げ後の最安値は札幌、北広島、江別などの七十四円で、最高値は稚内、根室などの七十九円。旭川、帯広は七十五円、函館、釧路は七十六円などとなる。

石油情報センターによると、灯油の道内平均価格（配達）は八二・四円（十一月二十五日現在）。他社は同生協に追随し引き下げるため平均価格はさらに下落、近く八十円台を割り込むのは確実な情勢だ。今年七月に一バレル＝一四七・二七ドルの最高値を付けた原油先物相場は現在、五〇ドル前後で推移。ただ、先物相場や安値の業者間転売（業転）物の下落幅は一時期に比べると小さくなっており、下げ止まり感も出てきている。

http://www.hokkaido-np.co.jp/news/life/132478.html

大規模修繕工事について､情報も伝えず意見も聞かない大家に文句を言えないか？ ＨＰ管理員 2008 年 12 月 01 日 ㈪ 10 時 10 分 No.986

≪マンション管理新時代≫

Ｑ：賃借してマンションに住んでいます。そのマンションで大規模修繕工事が行われましたが、大家は我々に何の情報も伝えず、

こちらの意見も聞きませんでした。２カ月間、我々は臭気とほこりに囲まれた生活を強いられ、子どもたちの健康を非常に心配しています。
このような大家の行為は合法的と言えるのでしょうか。私たちは何も文句を言えないのでしょうか。

Ａ：分譲マンションにおける賃貸借関係の問題として、以下、お答えします。
まず、建物の賃貸借関係における基本的事項を確認します。一般的に貸主はその所有する住戸を居住用として借主に貸すことになりますので、住まいとしての快適性（この内容は千差万別です。つまり、建物のグレード、周辺環境などで異なります）を保つ義務があります。快適性を保つために傷んだ個所を補修することも必要となります。

大家が賃貸建物の修繕工事を行うケースもあります。そんなときは入居者に迷惑がかからないように配慮して工事を進めていくことになりますが、養生シートなどで昼間は暗く、洗濯物も干しにくくなったり、ほこりも舞ったりすることでしょう。
しかし、これは建物に居住する場合には避けられないことで、受忍限度の範囲内です。もちろん、工事が始まる前には説明があるでしょうが、大家が実施する工事に賃借人として反対することは原則としてできません。

では、大家がマンションの一区分所有者という立場であればどうでしょうか。
わかりやすいようにマンションの区分所有者である大家をＡ、その部屋の賃借人をＢ、そして管理組合をＣとして、以下、話を進めます。

ご質問ではＣが大規模修繕工事を実施したことになりますが、ＡはＣの大規模修繕工事の実施には従わなければなりません。
そこで、ＡとＣとの関係を見てみます。ＡはＣに大規模修繕工事の計画があること、総会で議題とされていることを事前に知るところになります。Ａは基本的には賛成することになります。
Ａはその段階で大規模修繕工事のことをＢに伝える必要はありません。しかし、工事の実施が決まれば、賃貸借契約上の大家の義務として、工事内容をＢに説明すべきだと考えます。説明をしなかったとすれば、大家としての義務を尽くしていないことになります。
ただし、Ａは説明の際にＢの意思を聞く必要はありません。なぜなら、大規模修繕の工事内容は共用部分に関するものであり、Ａはマンションの一区分所有者に過ぎませんから、AB 間の賃貸借契約に影響を与えるものとは言えないからです。
また、事前説明がなかった点はＡの大家としての義務違反を否定できませんが、この違反によって具体的に損害が認定できるものはありません。

次に、ご質問者のマンションでは大規模修繕工事の期間中は臭気やほこりがひどかったようで、Ａに文句を言えないかというお尋ねです。
工事の方法についてＡがコントロールできるのであれば、ＢがＡに文句をいう根拠が出てきそうですが、そもそも工事はＣが業者に発注して施工しているものです。臭気やほこりがひどい状態は、他の居住者（区分所有者ないし賃借人）も同様であると思われますので、Ａに文句をいうこと、つまり何らかの法的請求を行うことはできないでしょう。

最後に、ＢとＣとの関係について触れておきます。
賃借人であるＢは、Ｃの管理規約および総会の決議を遵守することになっています（マンション標準管理規約５条２項）。この定めによって、賃借人ＢにもＣに対する義務が発生しています。反面、ＣもＢに対して工事が決まったことや工期がどの程度か、どのような工事内容かを知らせ、Ｂに協力してもらう範囲を事前に説明する必要があると考えます。

分譲マンションの住戸の賃貸借契約においては、管理規約を遵守することや管理組合の行為を容認することは、あらかじめ契約内容に含まれていると考えるべきだと考えます。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20081118/528183/

販促狙い、入居後のコミュニティー形成を支援 ＨＰ管理員 2008 年 11 月 28 日（金）19 時 18 分 No.985

≪asahi.com≫

分譲マンション市場は販売の冷え込みが深刻化しているが、顧客満足度を向上させる一環として入居後のコミュニティー作りなどの支援を強化するディベロッパーが目立つようになってきた。立地や価格といった物件自体の魅力だけでなく、入居後の維持・管理面まで含めた物件の価値をトータルにアピールすることで販売促進につなげるのが狙い。

ディベロッパーによる入居者を対象にした「住み心地調査」などをみると、住民同士のコミュニティー不足が不満の最大の原因となっている。とくに入居前後が住民のストレスが一番たまりやすいことから、契約者を対象とした入居前の交流会の開催や住民が立ち上げるサークル活動などを積極的に支援していくことが、「良好なコミュニティー形成にとって有効な手段だ」（野村不動産）としている。

こうした取り組みの成功事例の一つとして、２００６年に竣工した「フォートンヒルズ」（横浜市、藤和不動産・大和システムの共同事業、総戸数８８８戸）がある。事業主の両社は、“お友達を作ろう”をテーマに、入居前の交流会を年３回実施するとともに、住民同士が立ち上げるサークル活動についても積極的に支援し、専属のコーディネーターが２年間にわたってサポートする体制を敷いた。同マンションはこうした試みなどが功を奏して全戸数を１年間という短期間で完売するとともに、２００７年度の（社）日本不動産学会の業績賞も受賞している。

一方、最近の事例では、野村不動産が１１月２２日から会員向けに販売を開始した「プラウドシティ金町」（東京都葛飾区、総戸数７２５戸）の取り組みが注目される。入居前に「ハウスウォーミングパーティー」という交流イベントを開催し、スムーズなコミュニティー形成のきっかけ作りを行うほか、全居住者を会員とする「コミュニティー運営協議会」の設置やサークル活動の立ち上げをサポートしていく。

「ハウスウォーミングパーティー」は欧米で根付いている生活習慣の一つで、新しく引っ越してきた家族が、家のお披露目を兼ねて親類や友達、近所の人たちを招いて行う懇親会のこと。野村不動産では昨年の「プラウドシティ府中」（東京都府中市、総戸数２２４戸）などで導入し、入居者同士の円滑なコミュニティー作りのきっかけとして、成果を上げているという。

今年の分譲マンション市場は、首都圏の供給戸数が４万２０００戸前後になるなど、１６年ぶりの低水準となる見通しで、暮らしに欠かせない施設の作りこみが可能な大規模開発プロジェクトといえども販売の長期化が目立っている。このためディベロッパー各社は、商品企画から販売、アフターサービスを含めた各段階で物件の魅力をトータルに演出する差別化戦略を強化していく考えで、良好なコミュニティー作りのための支援体制はその中核となるものである。

http://www.asahi.com/housing/column/TKY200811280148.html

理事に就任したが､居住者から苦情が来て困っている｡任期途中での理事交代はできるか？ ＨＰ管理員 2008 年 11 月 28 日（金）11 時 39 分 No.982

≪マンション管理新時代≫

Ｑ：　この春から管理組合の理事をしています。任期は２年でいま半年ほどたちました。自分では一生懸命やっているつもりですが、居住者から私の理事としての仕事に苦情が来ており、それならば、その人たちに代わってもらおうと思っています。
任期途中での交代はできるのでしょうか。できるとすれば、どのような要件が必要でしょうか。

Ａ：　ご相談者にご提案します。理事の任期途中での交代をどのようにするかを考える前に、「自分では一生懸命やっているつもりなのに、なぜ、居住者から理事としての仕事に苦情が来るのか。そのギャップはどこから生じているのか」――それをご一緒に考えてみませんか。その結果を受け入れて退任されるならご自身も納得いくでしょうが、このまま理由も不明朗なまま退任されても、お気持ちは決して落ち着かれることはないと思います。

◆なぜ、理事会ではなく、理事であるご相談者個人の業務に対して苦情が来るのか？
当該マンションの管理規約をご覧いただくと、一般的には「理事は、理事会の構成員として、理事会の定めるところに従い、管理組合の業務を担当する」、また、「会計担当理事は、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う」と規定されているはずです。
居住者とのコミュニケーション不足や合意形成の手順の強引さについて、居住者から管理組合（理事会）に対する不満を聞くことはありますが、理事個人の業務に対する「苦情」はあまり聞いたことありません。あり得る話としては、ご相談者が、理事としての担当業務、例えば、会計担当、修繕担当、駐車・駐輪担当、消防担当、ペット飼育担当、町内会担当などをされていて、その言動に対して居住者から苦情が出ているとも受けとめられます。あくまで仮説ですが、その辺りを掘り下げていきます。

◆自分では一生懸命やっているつもりなのに……
問題のカギはこの辺りにあるように思います。
通常総会で承認されて選ばれた理事は、その責任と権限において総会から付託された事項の審議、採決、実施に至る一連の業務を行います。一般的に理事会の採決は出席理事の過半数で決するわけですから、理事個人の裁量で決まるわけではありません。それなのに、なぜ、理事「個人」に苦情が来るのでしょうか。

ここから先は、ご相談者であるご自身との対話になります。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20081118/528188/
ＨＰ管理員 2008 年 11 月 28 日（金）11 時 40 分 No.983

≪マンション管理新時代≫

◆ひとりよがりになってはいないか？　まず、ご自身に問いかけてみてください
それを見極める「ものさし」を紹介します。
（1）理事会の審議や承認（合意形成）を得ぬまま、ご自身の認識と判断で行動または発言していませんか。
（2）ご自身の意見、判断に間違いはないという意思が強すぎて、他の居住者の意見に対して聞く耳を閉ざしてはいませんか。行動が空回りしていませんか。
（3）自分はやってあげているんだという気持ちが先行して、ご自身が気付かぬところで高慢な言動に出てはいないでしょうか。

（4）自分では一生懸命やっているつもりでも、他の居住者の目からは、フットワーク（動き）がいまひとつ足りないと見られていませんか。

ご自身の胸に手を当てて冷静に考えてみてください。どこかに心当たりはないでしょうか。ギャップが存在する理由（背景）は必ずあるはずです。
この行為は何も他の居住者のためにやるのではありません。ご自身のこれからのためにやるのです。もし、ここで、何らかのヒントが得られたら、しめたものです。もう一度、原点に立ち返り、反省の気持ちをもって理事としての活動に戻りましょう。

◆望まれる役員像とは何か
マンションは、さまざまな価値観や考えを持っている居住者によって構成されている集合住宅です。ご自身の「正論」を論じても、必ずしもみんなが理解し、納得してくれるものではありません。結論に至るまでの時間のかけ方も人によって異なります。最後は民主主義による多数決で決めますが、それまでは、少数意見にも耳を傾け、話し合うことが極めて大切です。

当該管理組合の役員はどのような経緯で選出されているのか、またご相談者も募集によるものなのか、輪番制、抽選方式で選出されたのか、その背景はわかりませんが、いずれにしても、理事はまとめ役としての自覚とともに一歩引く謙虚さを備えなければなりません。
私自身、「なぜ、わかってくれないのか」とか、「何かにつけて管理組合の活動に対してクレームを付けることが目的の苦情発動者をどうしたらよいか」といったご相談をたびたび受けます。そのときは、「役員は、聞く耳とともに毅然とした態度をとることが肝要」とアドバイスしています。

ご自身への問いかけと反省を踏まえて「もう一度頑張ってみるか」とここで思い直されるのであれば、この段階で回答は終了します。それでも、やはり退任したいとなれば、以下にお進みください。

辞任を申し出る管理組合理事に対して就任継続を強制することはできませんし、区分所有法並びに管理規約を探しても任期途中での理事辞任に当たっての要件はありません。
しかしながら、「もう、やりたくないから理事を降りる」では、一度は理事就任を受けることを承認したご自身の発言、退任後の理事会にかかる迷惑の重みを重ね合わせて考えても、バランスが取れません。万人の理解を得ることは難しいでしょう。それどころか、“居住者の一部に嫌気がさして理事を辞めた”という評判は、そのマンションにご相談者が住み続ける限り、ずっと付いて回ることにもなりかねません。ご相談のような理由でいま、理事の辞任を申し出るのは得策ではないと思います。

ここはひとまず、ご相談者お一人で悩まずに、お仲間の理事や理事長に事情を話し、相談されたらいかがでしょうか。もしかすると、他の役員も同じ悩みをもっているかもしれません。
役員同士が向かい合って本音で話し合うことで「一点突破」を図る道が開かれ、ご相談者の悩みも解消し、役員間の団結がより一層高まることも期待できます。

最後になりますが、それでも辞任したいとなれば、理事会は辞任の申し出について審議と採決を行い、賛成多数で承認することになります。そこまで本人の辞意が固いのであれば、その後の理事会運営への影響も考えると、理事会としても認めざるを得ないでしょう。後任理事の措置については管理規約に記されていると思われる「役員の任期」の定めに基づいて対処することとなります。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20081118/528188/?P=2

機械式駐車場　修繕・更新に思わぬ出費 ＨＰ管理員 2008 年 11 月 28 日（金）11 時 33 分 No.981

≪YOMIURI ONLINE マンション快適ライフ≫

マンションの機械式駐車場は、狭い敷地で駐車台数を増やせるのが利点。だが、老朽化するにつれ維持管理に費用がかかるようになり、機械の全面更新となると、さらに出費を迫られる。専門家は、「早めに情報収集して修繕に備えよう」と呼びかける。

マンションの機械式駐車場には、昇降させて上下２段、３段で駐車できるものや、上下に加えて横に移動する機能を備えたものもある。

東京都荒川区の「ライオンズマンション荒川自然公園」は、９０年に完成した５４戸のマンション。機械式駐車場は上下２段式（計２４台分）だが、部品交換などの頻度が次第に増えてきた。

そこで、２年前、当時の管理組合理事の小野崎篤さんらが業者に、今後どれだけ費用が必要になるか修繕計画とともに提出させた。すると「維持管理・修理（７年分）と機械の全面更新（２０１４年予定）に計４２００万円かかる」との回答。小野崎さんは「機械式駐車場にかかる金額は予想以上だった」と振り返る。

同マンションでは９４年の集中豪雨で地下にあたる下段の駐車場が水没したことがあり、下段の利用者がほとんどいなかった。このため管理組合では、この機械式駐車場を撤去し、平地の駐車場に衣替えすることを決めた。今夏、埋め戻したが、約５２０万円の費用で工事を済ませることができた。

機械式駐車場の維持管理や更新に大きな費用がかかることについて、国土交通省所管の財団法人「駐車場整備推進機構」（東京）調査役の右田宏さんは「事情を知らない管理組合の担当者も多いのではないか」と心配する。

マンションに機械式駐車場が増えてきたのは１９９０年ごろから。設置場所にもよるが、耐用年数は２０年前後といわれている。初期に設置されたものは、そろそろ寿命を迎えるため、機械の全面更新を迫られるマンションがこれから各地で出てくるとみられる。

業者によって、設置場所によって、見積額に大きな幅がある。「例えば、機械を全面更新する費用は、１台あたり数十万から１００万円以上まで開きがある。とにかく情報収集が必要」と右田さん。同機構では、今月から駐車場よろず相談窓口（０３・５２７６・５７７５）を開設し、こうした基本情報の提供を始めている。

一方、ＮＰＯ法人マンション管理支援協議会（東京）事務局長の川上美知代さんは、「駐車場収入を管理費会計にすべて組み入れているマンションがあるが、ぜひ見直してほしい」と話す。駐車場収入を充てれば確かに管理費は安くなる。ただ、将来、機械式駐車場の修繕や更新が必要になった時には使えるお金が足りなくなる恐れがある。駐車場収入は、原則として修繕積立金の会計に入れるのが好ましい。また独立した駐車場会計をつくる方法もある。「マンションの建物と同じように、機械式駐車場についても将来の修繕計画を立てておくと安心です」と川上さんはアドバイスしている。

「駐車場よろず相談窓口」によく寄せられる質問と回答

Ｑ１　機械式駐車場の更新に備え、どんな準備が必要か。

Ａ１　まずメーカーなどに依頼し、機械の劣化状況を診断してもらって、機械全体の更新か、部品交換でまだ使えるのか判断する。

大規模修繕の場合、住民の合意をまとめる必要がある。

Ｑ２　機械を更新する時、どんな点に注意したらいいのか。

Ａ２　最近は大きな車に乗る人が増えた。こうした車でも収納できるよう機械の寸法を考慮する必要がある。

Ｑ３　複数の業者から維持管理費の見積もりを取ったら数字がばらばら。妥当な費用が分からない。

Ａ３　責任をとる範囲の違いが価格の差になっていることもある。契約内容をよく確かめるとともに、納得できるまで、よく説明を受けよう。メーカー系列の管理業者と独立系の業者で費用が大きく違う場合がある。

http://home.yomiuri.co.jp/kaiteki/20081125hg02.htm?from=yoltop

マンションの自治会ごと、連合町内会に加入する議案が提出されたが… ＨＰ管理員 2008 年 11 月 26 日 (水) 21 時 21 分 No.980

≪マンション管理新時代≫

Ｑ：戸数 446、築年数９年のマンションです。 マンション自治会の総会でマンション自治会ごと、連合町内会に加入する議案が提出されました。

自治会会則には、将来的に連合町内会に加入する旨の記載はありません。また会員不適格による退会規定もありません。

議案には、「連合町内会会費はマンション自治会会費の中から以下の会費を支出する」とあり、金額として「一般会計１世帯１カ月＝50 円　446 世帯×50 円×12 カ月分　特別会計１世帯 300 円（年１回）446 世帯×300 円分」が記載されています。

議案が可決された場合、マンション自治会会員は全員連合町内会に加入しなければならないのでしょうか。会費徴収の考え方から見れば、団体会員として連合町内会に加入するわけではないように思われます。マンション自治会には加入し、連合町内会には加入しないという選択は許されないのでしょうか。

Ａ：自治会の会則や規約には「目的」、「名称」、「会議（事業）に関する事項」、「構成員の資格に関する事項」、「代表者に関する事項」などが記載されているものと思われます。

ご相談にある「自治会ごと連合町内会に加入」についての目的、根拠、手続きなどについての詳細がわかりませんが、「自治会会則には、連合町内会に加入する旨の記載はありません」ということであれば、会則や規約の記載内容に変更が生じるため、自治会組織として町内会の傘下に加わる議案を決議する前に、会則の改正を行う必要があります。

自治会が市町村長の許可を受けている場合では、規定された事項に変更が生じることによる届け出も必要であり、連合町内会加入の状況によっては現自治会を解散する必要があるかもしれません。

自治会には、自治体からの補助金交付や情報入手ルートの構築など多くのメリットもありますので、連合町内会に加入する目的や意義を十分に話し合うことが大切です。

また、「マンション自治会には加入し、連合町内会には加入しないという選択は許されないのでしょうか」については、2008 年３月 24 日付の本欄『「規約に基づいて入会した地元自治会を脱会して新規設立するマンション自治会に自動加入する」案が総会に出された。認められるのか？』でも以下のように回答しました。

「2005（平成 17）年４月 26 日、「自治会は、会員相互の親睦を図ること、快適な環境の維持及び共同の利害に対処すること、会員相互の福祉・助け合いを行うことを目的として設立された権利能力なき社団であり、いわゆる強制加入団体でもなく、いつでも退会できると解するのが相当である」とする最高裁判所の判決が出ておりますので、尊重しなければなりません」

「いつでも退会できる」ということは、それぞれの自治会が定める加入条件さえクリアしていれば、加入継続および新規入会も個

人の自由意思によって行えるものといえます。
従って、マンション自治会には入るが、連合町内会には入らないという選択もできると考えます。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20081118/528177/

排水ピットに水が溜まっている。問題はないか？ ＨＰ管理員 2008 年 11 月 26 日 (水) 21 時 18 分 No.979

≪マンション管理新時代≫

Ｑ：新築からちょうど１年目になります。最近、複数の住戸で冷房を入れるとすえた臭気がするという指摘があり、地下の排水ピットを開けてみたところ、まるで、大きなプールのように水が溜まっていました。メンテナンスに降りる人も泳いで進むような状況です。これは問題ないのでしょうか。

Ａ：状況の詳細がわからないので、いただいた情報の範囲でお答えします。
このケースでは冷房のドレン排水を地下ピットに接続排水していると考えられます。湧水や雨水とともにドレン水がピット内に入り、ある一定の水位になると、設置されているポンプなどが排水作動を始めるはずです。通常はピットの中に一段低い釜場を設けてそこに排水ポンプを設置します。マンションの規模によっては２台のポンプで自動交互運転を行い、仮に１台が故障してももう１台がバックアップ役を果たすようになっています。
ピット内の水位が、人が泳いで進まなければならないレベルになることはありません。ポンプの故障が考えられます。

すえた臭気がするということは水が死に水になっているか、その他の排水も流れ込んで水が腐乱している可能性が考えられます。ドレン排水ではトラップ（溜まり栓）を設けられないので封水が形成できず、雑排水管や汚水管に接続することはありません。雨水系統に接続するか、またはドレン排水単独で雨水桝に接続します。ドレン排水の経路とともに地下ピットの用途と設備を確認することが先決です。

マンションの規模が小さい場合は地下ピットに排水ポンプを設けないこともあります。そのときは湧水や雨水が入り込まないようにピットの外側を防水処理します。多少、水が入ったとしても、地下水位が高くなければ自然に水は抜けていくという考え方です。
しかし、コンクリートで出来ているピットの床・地中梁などにクラック（ひび）やジャンカ（巣穴）などがあって漏水する場合は、構造的に見てもよい状況ではありません。調査して不具合個所を特定し、補修などを行う必要があります。

ご相談者のマンションは築１年目ということなので、瑕疵保証などの問題も考えると、調査および補修は分譲会社に依頼すべきです。
そもそも地下ピットが湧水（雨水）ピットなのか排水（雑排水・汚水）ピットなのか。溜まっている水はもともと何の水なのか。排水ポンプはあるのかないのか。ポンプの仕様や制御方法はどうなっているのか。外部からの浸水はないのか。ピットのコンクリート躯体にクラックやジャンカなどの不具合はないのか――すえた臭気が発生し、地下ピットに死に水が大量に溜まってしまう原因と対策方法を書面で提出してもらい、説明を行うように分譲会社に申し入れておくことが大切です。原因によっては設計ミスや施工ミスなど、瑕疵担保責任の対象となる展開も想定されます。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20081114/528051/

入居男性が迷惑行為　所有権はく奪認める　仙台地裁 ＨＰ管理員 2008 年 11 月 26 日 (水) 11 時 45 分 No.977

≪河北新報≫

特定の入居者の迷惑行為で平穏な生活が妨害されているとして、仙台市内のマンション管理組合が６０代の入居者男性の区分所有権と敷地権の競売申し立てを認めることなどを求めた訴訟の判決で、仙台地裁の伊沢文子裁判官は２５日、管理組合の請求を認めた。

迷惑行為は、判決が「区分所有権のはく奪をもたらす判断は慎重であるべきだが、ほかに共同生活の障害を回避する方法はない」と指摘するほど常識を逸脱していた。

判決によると、男性はマンションのエレベーター内で複数回、小便をしたり、高層階の自室ベランダから瓶を投げ落としたりした。夜間にはほかの部屋のドアをけり飛ばし、チャイムを鳴らし続けたこともあった。玄関ホールに無断で自作の絵を張り、とがめた入居者を暴行したりした。

管理組合は４月、競売申し立ての方針に対して弁明を求める通知書を男性に出したが、男性は受け取りを拒んだ。

判決は「男性の行為は、ほかの区分所有者の生活に著しい障害を及ぼし、マンションの価値や評判を低減させる危険性もある。男性には、反省して問題解決のために話し合う姿勢があるとは考えられない」と判断した。

http://www.kahoku.co.jp/news/2008/11/20081126t13030.htm

ＨＰ管理員 2008 年 11 月 26 日 (水) 11 時 48 分 No.978

≪ＭＳＮ産経ニュース≫

迷惑入居者の立ち退き認定　マンション管理組合が勝訴　仙台

ベランダから瓶を落とし、夜間にほかの部屋のチャイムを鳴らし続けるなど苦情が絶えないマンション入居者の男性の立ち退きを求め、管理組合が男性の区分所有権の競売などを求めた訴訟の判決で、仙台地裁は２５日、請求を認めた。

伊沢文子裁判官は「ほかの入居者の平穏な生活を妨害したほか、マンションの価値や評判をも下げる行為」とした上で「区分所有権の剥奪（はくだつ）になるので慎重に判断すべきだが、共同生活上の障害を回避するために、ほかに相当の方法があるとはいえず、競売請求を認めることはやむを得ない」と述べた。

判決によると、男性は仙台市若林区のマンションで、ほかの入居者の玄関を多数回け飛ばすなどし、管理費なども滞納。平成１８年には注意した管理者に暴力を振るった上、自室に女性を連れ込み、わいせつ行為をしたとして傷害罪などで起訴され、実刑判決を受けて現在服役中。

http://sankei.jp.msn.com/affairs/trial/081125/trl0811252313014-n1.htm

住人発案で修繕費圧縮　高層マンションに空中移動足場 ＨＰ管理員 2008 年 07 月 03 日 (木) 09 時 31 分 No.744

《中日新聞》

　二十五階建ての高層マンションの大規模外壁修繕費を四割、五千万円削減させたのは、菓子箱を応用した足場のアイデア工法だった。住人の菓子箱メーカーの元経営者が考え出したその工法は、壁面に沿って鉄パイプを縦横に組み上げる通常工法より大幅にコストを圧縮した。各地のマンション組合や業界が注目している。その工法とはー。　（佐橋大）

　名古屋市北区の高層マンション「アンビックス志賀ストリートタワー」は築十五年、二十五階建てで百二十戸が入居する。このマンションで今春、各戸のベランダからせり出した大箱に乗り込んだ作業員が作業する姿が繰り広げられた。

　外壁の定期修繕は建物を長持ちさせるのに欠かせない。修繕を怠ると劣化した目地などから水がコンクリートに染み込み、かびの発生や建物の強度低下を招く可能性もある。

　定期修繕は管理会社任せというマンションが多い現状の中、「アンビックス」の管理組合の住人は修繕業者と直接交渉。組合の修繕委員の河島孝守さん（６６）が発案した新工法での施工ができないか掛け合った。

　新工法では、ベランダの床と天井の間に突っ張り棒のような支柱を設置。作業員が乗る箱をベランダから外にせり出すように支柱に取り付ける。支柱の下にはキャスターも設けられ、支柱の突っ張りを緩めると、箱ごと水平方向に移動できる。箱に乗り込んだ作業員は手の届く範囲の壁を洗浄し、タイルを補修、目地材を交換したら、次々に横向きに移動して壁を修繕していく。壁に沿って一階から最上階まで鉄棒を縦横に組む足場設置や、ゴンドラをつる工法に比べて、仕掛けが小さく費用も大幅に抑えられた。

　塗料を耐久性の高いものに格上げしたにもかかわらず、この新工法導入で修繕費は、在来工法より約五千万円少ない七千三百万円に圧縮することができた。

　建築の専門家でない住民からの発案を相手にしない業者ばかりの中で、塗装などの専門業者「伝栄興業」（名古屋市天白区）だけが実用化の検討を約束してくれた。労働基準監督署と相談する傍ら、二分の一の模型を作って強度実験を繰り返し「安全性を確かめた」（同興業）という。

　通常の工法に比べ、広い範囲の部屋の視界や日照を、飛散防止シートや足場で遮ることもなく、入居者に好評を得た。施工期間も当初予定の五カ月から約一カ月短くなった。管理組合の田村静雄理事長（６３）は「業界の常識にとらわれない素人の視点が好結果につながった」と喜ぶ。

　新工法は高層マンションの修繕以外にも、マンションの一部タイルをピンポイントで直す工事などにも応用できるという。「聞いた瞬間、世間に通用すると思った」と伝栄興業の沢田伝機社長（３０）は振り返る。

　新工法はまだ一例しか行われておらず、安全性を客観的に示す努力も今後求められそうだが、同興業は「空中移動足場」と名付け、現在、特許を申請中だ。

修繕コストを大幅に押し下げた今回のケースについて、マンション管理の相談を受けるＮＰＯ法人・集合住宅管理組合センター（東京都）の有馬百江常務理事は、修繕を管理会社任せにしなかった点を評価する。「長期修繕計画書に過大に修繕を盛り込む業者もいる。工法を変更しなくても、修繕個所や単価、時期を見直すだけで大規模修繕費を六千三百万円から四千百万円に圧縮した例もある」と話す。

http://www.chunichi.co.jp/article/living/life/CK2008070302000137.html

田村　静雄 2008 年 11 月 23 日（日）02 時 54 分 No.974

――相互リンクのお願いの件
初めまして!
私は、昨年より理事長を引き受けまして大規模修繕工事を実施しました田村静雄です。この度、大規模修繕工事方法で全国で初の手法を取り入れまして多額の工事費用を節約できました。７月３日の中日新聞の記事が当マンションです。その他、５年前にも理事長を引き受けまして、管理会社を変更した際に、各種の設備保守点検契約を管理会社を通さずに、管理組合と設備保守点検業者と直接契約に総て変更した為、年間 650 万円の費用を削減することが出来ました。その他にも色々ありますが理事会が役目をしっかり果たすことにより、マンションの住環境と資産価値の向上を計ることが充分できると思います。私は、このような情報を他のマンションにも知って頂く為に今年８月にホームページを立ち上げました。
出来ましたら今後、貴サイトと色々な情報交換と相互リンクをお願い致したいと思って居りますのでどうぞ宜しくお願い致します。

事務局長　田村　静雄

マンション管理組合ネットワーク・愛知
名古屋市北区志賀本通 1-38
ＴＥＬ：052-917-5569　ｆａｘ：052-917-5524
ＵＲＬ： http://aichi.mansionkanrikumiai.net/
MAIL： aichi@mansionkanrikumiai.net
****

ＨＰ管理員 2008 年 11 月 24 日（月）16 時 48 分 No.975

マンション管理組合ネットワーク・愛知さまへ

リンクページに掲載しました
http://www.h-mansion-net.npo-jp.net/link/index.html

ページ下部の「管理組合関連団体のホームページ」欄です

今後ともよろしくお願いします

急増する“荒廃”マンション ＨＰ管理員 2008 年 11 月 22 日（土）09 時 31 分 No.972

≪NHK クローズアップ現代≫

壁にひび、敷地内にはゴミが散乱、エレベーターは動かない･･･今、全国で、管理が破綻し、修繕が出来ずに荒廃が進むマンションが増えている。これらの多くがバブル期に投資や投機目的で購入された物件。その後のマンション価格の下落で、転売の機会を失い、また家賃収入も減った結果、持ち主が管理費や修繕積立金を払わないケースが増えているのだ。管理や修繕が出来なくなったマンションは値段を下げてもほとんど売れず空き家となり、さらに荒廃が進むという悪循環を引き起こしている。背景にあるのは、バブル後の景気対策や、地価下落によって再び活性化した開発ブームがある。 マンションなど集合住宅の空き家は、今や 240 万戸。どうすればマンションの荒廃を防げるのか？「社会の共有資産」として再利用する発想も紹介しつつ、日本の住宅政策のあり方を考える。

http://www.nhk.or.jp/gendai/kiroku2008/0811-4.html#thu

ＨＰ管理員 2008 年 11 月 22 日（土）09 時 34 分 No.973

≪J-CAST ニュース≫

マンションの荒廃が進んでいる。話には聞いていたが、こんなにもひどいとは――。

北関東のあるマンションでは、管理組合が機能しなくなって、ゴミが散乱し、雨漏りもそのまま。2DK で 300 万円でも買い手がいない。東京近郊の例では、修繕積立金の滞納が２億 9000 万円に達して、にっちもさっちもいかず、外装が荒れるまま……。

「短期景気対策にふりまわされた」

多くがバブルのころ投資目的で購入されたものだ。賃貸でローンを払うというやつ。バブルの崩壊で家賃が下がり、価格も下がって転売もできずで、管理費や修繕積立金が払えない。修繕ができないマンションは買い手がつかない。空き家がふえて、さらに荒廃するという悪循環だ。

マンションの空き家は、1988 年には 95 万戸だったものが、2003 年には 241 万戸に達した。この裏には、バブル崩壊後の景気対策がある。1993 年の「ゆとり返済」、98 年からの市街地活性化で起こった駅前マンションブーム、99 年からの住宅ローン減税などだ。

これによって、2000 年以降もバブルピーク時を上回る 20 万戸が毎年作られ続けた結果の供給過剰。なぜそんなことになったのか。

経済評論家の内橋克人は、「景気対策として住宅建設を考えたためだ」とみる。「だから、数字を出すことが大事で、耐久消費財の大量生産・大量消費と同じに見ていた。購入者は一生の安心、終の棲家としたいのだが、短期の景気対策にふりまわされた」と。

都市再生機構が空き家を甦らす実証実験をしていた。「減築」といわれる手法で、元の建物の構造を生かして内部を改装する。これが面白い。

まず住居の交換で、空き家を上層階に集める。そして最上階を取り除いて建物の耐久力を高め、そのうえでスペースを大きくとった付加価値の高いものに作り替えるのだ。新築とくらべ、７割前後の値段になるという。荒廃を食い止める効果にも期待がかかる。

親、子、孫３代で払うローン

また国交省は来 08 年度初めて、改修に補助金を出す方針を固めた。総額 1000 億円。いまあるマンションをどう活用するか、が動きだす気配だ。

一足早く、ワンルームマンションを介護施設に改装したケースがあった。NPO 法人「くらしのネット」がつくったもので、1 階はデイサービスセンター。2 階からは高齢者向けの賃貸マンションで、バリアフリー、エレベーターもつけた。新たに建てる半分の費用ですんだという。

過剰供給の悪質マンションがある一方で、不足している部分がある。集合住宅の活用で、この穴を埋められたと、NPO は胸を張った。「地域の公共財」という発想だ。

内橋は、「在宅介護もままならない現状では、この発想は大事だ。いま住宅づくりには思想性が問われている」と、かつての旧西ドイツの例をあげた。

戦後のアデナウアー首相が出したアイデアは、「無利子の 100 年ローン」。親、子、孫３代で払う。社会のルールもきちんと整備する。当然、財産権の考えも違ったものになる。「住宅を見れば、その国がどんな国か、どんな社会かがわかる」と。

ほとんど無軌道な自由と、それを抑える禁止事項で成り立っている日本の住宅づくりを、あらためて考えてしまう。

http://www.j-cast.com/tv/2008/11/21030750.html

マンション建て替え阻害要因、「既存不適格」が最多　内閣府他 ＨＰ管理員 2008 年 11 月 22 日（土）09 時 15 分 No.970

≪asahi.com≫

　内閣府、法務省、国土交通省は 11 月 21 日、共同で「分譲マンションの建替え等の検討状況に関するアンケート結果」を発表した。老朽化マンション等の建て替え実態などを調査したもの。

　それによると、管理組合にとって「建て替えを具体的に進めるにあたっての事実上の問題」は、「現在のマンションが容積率オーバーなどで既存不適格」が 23.5％で一番多く、続いて「建て替え検討費用の確保が難しかった」が 14.7％、「修繕・改修と建て替えのどちらが適切か分からなかった」が 14.7％だった。また、「合意形成上の問題」では、「高齢居住者や低所得者など個別の事情への対応が難しかった」が 22.1％で一番多く、次いで「建て替え派と修繕・改修派で意見が対立した」が 11.8％となった。

　建て替えを円滑に進めるために必要なこととしては、「建築規制が緩和される仕組み」が 42.6％、「公的な助成（事業費など）」が 39.7％、「公的な支援（相談窓口など）」が 23.5％、「仮住居に関する公的なあっせんの仕組み」が 22.1％となった。

　あわせて、81.8％が建て替え決議があれば、借家権の消滅請求ができる制度があってもよいと回答した。

http://www.asahi.com/housing/jutaku-s/JSN200811210002.html

ＨＰ管理員 2008 年 11 月 22 日（土）09 時 20 分 No.971

≪国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室≫

分譲マンションの建替え等の検討状況に関するアンケート調査結果について

内閣府、法務省及び国土交通省では、共同で、マンション管理組合等を対象として老朽化マンション等の建替えに関する実態アンケート調査を実施しました。これは、マンションの建替えに至った事例、建替えに至らなかった事例それぞれについて、老朽化マンション等の建替えの実態や建替え決議がされたマンションにおける賃借人の建物明渡しに係る実態等を調査し、老朽化マンションの建替えの阻害要因を明らかにするために実施したものです。今般、調査結果がまとまりましたので公表いたします。
＜内閣府及び法務省と同時発表＞

分譲マンションの建替え等の検討状況に関するアンケート調査結果について（PDF　ファイル）

http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000014.html

快適！住まいのヒント:犯人逮捕に役立った！防犯カメラの注意点 ＨＰ管理員 2008 年 11 月 20 日 (木) 21 時 19 分 No.969

≪毎日 jp≫

２００７年新春にニュースで報じられた、渋谷区在住の主婦による夫バラバラ事件。この事件で主婦が犯人であることを裏付けたのが、夫婦が住むマンションのエントランスに設けられた防犯カメラの映像でした。防犯カメラがとらえた被害者の映像、時刻が決め手となって早期に犯人が判明したのです。

この事件で「防犯カメラって本当に役に立つの？」という多くの人の疑問を吹き飛ばしました。これから導入を検討するマンションも増えることでしょう。

ただし、防犯カメラはただついていればいいというものではありません。マンションのどこに、どんなものを設置したら効果的なのでしょうか？今回は、効果的な設置場所と防犯カメラの種類、防犯カメラの注意点をお教えします。

■マンションで効果的な防犯カメラの設置場所

・エントランスホール

渋谷区の事件では、エントランスホールの防犯カメラが被害者の姿をとらえていてそれが犯人検挙につながりました。エントランスホールはマンションの住民が必ず通る場所でもあります。特に周囲からの見通しが確保できない場合は、防犯カメラが設置してあることが望ましいといえます。

人の出入りするエントランス扉方向及びエレベーターの出入り口方向、エントランス扉のほかに通用口がある場合はそこも監視するようにすると良いでしょう。

・駐車場・駐輪場

不特定多数の人が出入りし死角が多く、人の目も行き渡らないため、窃盗などの犯罪が起こりやすい場所。周囲からの見通しが確保できない場合は防犯カメラの設置を検討しましょう。

・エレベーター内部

安全なエレベーターの条件を述べます。

１．扉に防犯窓があること。

２．管理人室のモニターテレビと連動した防犯カメラがついていること。

３．非常用通話ボタンまたは非常用警報ボタンがついていること。

エレベーターの防犯カメラは内部全体が写るように設定してあるか確認しましょう。その他に見通しの悪い共用廊下、共用階段などにも設置してあると防犯性が高くなります。

■防犯カメラの種類

・ドーム型

渋谷区の事件のマンションエントランスに設置されていた防犯カメラはドーム型のカメラでした。カプセル型ともいい、小型でシンプル、天井設置が可能です。デザイン的にも優れているためマンションのエントランスホールや共有スペースなど、人の出入りが多く雰囲気を壊したくない場所に向いています。屋外用もあります。

・カメラ型

いままでなじみの多いカメラ型。いかにも「防犯カメラ」という感じで威圧感は抜群です。屋外にも屋内にもつけられる万能タイプです。最近では高機能・小型化されたものが多く出ています。

・センサーライト付きカメラ

カメラにセンサーと照明を搭載したタイプ。センサーが反応するとチャイムを鳴らして知らせるとともに照明が点灯し、不審者を威嚇します。

このような形上の分類のほか、録画画像が白黒のもの、カラーのもの、レンズの種類では標準レンズ、広角レンズ、超広角レンズ、音が拾えるもの、ズームアップが可能なもの、遠隔操作が可能なもの……など、いろいろな機能があります。

防犯カメラの設置は防犯上賛成でも、自分まで監視されているようであまり気分はよくないという人もいるでしょう。必ず通るエントランスホール内部には、さりげなく監視できるドーム型防犯カメラが向いています。また、外部に設置する場合は、威嚇効果を期待してカメラ型の防犯カメラとしてもいいでしょう。センサーで照明がつくタイプは威嚇効果のほかに通行する居住者の足元を照らすという役割も果たします。防犯カメラにどんな機能を求めるかを考慮し、適した種類を選ぶようにしましょう。

■注意点その１：夜間でもくっきり写る？

　その防犯カメラは夜間でもくっきり写りますか？　２４時間監視が必要な場所で、夜中は真っ暗になってしまう場所につける場合、高感度のものでないと意味がありません。モニターしたら真っ暗で何も写っていなかった！なんてことも。

　夜間もはっきり写り、白黒のほかカラーでフル動画も可能な高機能タイプも出ています。夜間に真っ暗になってしまう場所、常に明かりがついている場所、その場所その場所に適した機種を設置する必要があります。

　その他にも、西日があたる、逆光になる、照り返しの影響を受けるなど、影響を受けやすい場所に設置されているものは、それぞれに適切な機能がついているかを確認しましょう。

■注意点その２：録画データを保存している？

　せっかく防犯カメラをつけていてもモニターするだけで記録をとっていないケース、実はとても多いのです。従来のビデオテープ録画機では長時間の記録や保存が難しかったのですが、最近ではデジタルレコーダーによる大容量録画が主流です。一定期間は記録を保存する計画としたほうが良いでしょう。

　このほかに、前述したように、効果的な位置を見極めて設置することも大切なことです。防犯カメラは、ただあればいいというものではありません。「防犯カメラがあれば安心」なのではなく、その性能を十分発揮できるように使用することが、建物の防犯性を高めるために大切なことなのです。

http://mainichi.jp/life/housing/news/20081120alb00m070080000c.html

灯油の共同購入価格 sugana 2008 年 11 月 20 日（木）20 時 17 分 No.968

━━１１月分価格が決定

　札幌生協も１２月１日から、現在の７９円から引き下げるという情報がありました。
　卸値価格が先月比１０円以上下がったようです。当然でしょう、為替差益もあり本当はもっと下がってもおかしくないようです。
　しかし、高い価格の残量を抱えている小売り点は、そうも行かないようです。

　まあとにかくとして、当方の共同購入価格は先月比１㍑当たり２１円引き下げになりました。
　１２月はどうかと言えば、生協が下げれば他の小売り点も下げることは間違いないようであり、そうなれば価格情勢の変化で当方も、それなりの影響を受けて下がるかもしれません。今のところ、皆目検討はつきません。

マンション修繕金２３５０万円着服/容疑の男逮捕 ＨＰ管理員 2008 年 11 月 19 日（水）19 時 12 分 No.966

≪神奈川新聞≫

マンションの修繕積立金約二千三百五十万円を着服したとして、相模原署は十七日、業務上横領の疑いで、川崎市川崎区出身で住

所不定、無職植松万雄容疑者（67）を逮捕した。

調べでは、植松容疑者は二〇〇二年一月上旬から〇三年十月上旬にかけて、相模原市内のマンションの管理組合役員を務め、修繕責任者として所持していた通帳と印鑑を使い、修繕積立金計約二千三百五十万円を着服した疑い。「当時は会社経営で借金があり、当座の事業資金や借金の返済に使った」などと供述しているという。

〇三年十月に組合役員が積立金の決算処理をして着服が発覚。発覚直前に植松容疑者が逃走したため、〇四年一月にマンションの住民が刑事告訴した。同容疑者が十七日、東京都墨田区役所に生活保護申請に訪れ、家族に連絡を取った同区が着服を知り、相模原署に通報した。

http://www.kanaloco.jp/localnews/entry/entryxiiinov0811338/

ＨＰ管理員 2008 年 11 月 19 日（水）19 時 14 分 No.967

≪毎日新聞≫

横領：管理組合の積立金を　容疑で男逮捕――相模原署　／神奈川

マンション管理組合の積立金を横領したとして、相模原署は１７日、住所不定で無職、植松万雄容疑者（６７）を業務上横領容疑で逮捕した。「経営していた会社の資金繰りが苦しくなってやった」と容疑を認めている。０３年１１月から逃亡していたが同日、東京都墨田区役所に生活保護を申請したため、区役所職員が署に通報した。

調べでは、植松容疑者は当時住んでいた相模原市のマンションで管理組合の修繕委員長だった０２年１月～０３年１０月ごろ、マンション修繕積立金の口座から２０回にわたり現金計２３５０万円を横領した疑い。

http://mainichi.jp/area/kanagawa/news/20081118ddlk14040345000c.html

東京・世田谷区のマンションの管理費約 800 万円を着服した疑いで会社役員の男を逮捕 ＨＰ管理員 2008 年 11 月 19 日（水）19 時 10 分 No.965

≪FNN ニュース≫

自分が住んでいたマンションの管理費を着服した疑いで、会社役員の男が警視庁に逮捕された。
業務上横領の疑いで逮捕されたのは、神奈川・横浜市の会社役員・野本晴彦容疑者(50)。
野本容疑者は、2005 年から２年にわたり、自治会の会計理事を担当していた世田谷区等々力のマンションで、住人らが毎月納める管理費およそ 800 万円を着服した疑いが持たれている。
野本容疑者は「自分は浪費癖がある。カードの返済などに充てた」などと容疑を認めていて、警視庁は、野本容疑者がこれまでにおよそ１億 1,000 万円以上の管理費を着服していたとみて追及する方針。

http://www.fnn-news.com/news/headlines/articles/CONN00144332.html

管理会社はいわれたことしかやらないし、改善の提案もない。どうしたらよいか？ ＨＰ管理員 2008 年 11 月 18 日 (火) 19 時 58 分 No.963

≪マンション管理新時代≫

Q:現在の管理会社はいわれたことしかやらず、改善の提案もしません。質問してもなかなか回答してくれません。どうしたらよいでしょうか。

Ａ：ご質問にお答えする前に、管理組合そして居住者の目から見た管理会社に対する評価を、私がいま認識している範囲で表現してみます。
（1）管理員の評価と管理会社の評価は必ずしもイコールではない
（2）管理会社に問題がある場合、管理会社は変更したいが、親しみなれた管理員は継続して欲しいという居住者の声が多い
（3）管理会社の担当者（一般的には、「フロント担当者またはフロントマン」と呼ぶ）に対する不満が根強い
（4）管理員とフロント担当者を支える管理会社の管理システムや陣容がしっかりしているところとそうでないところで、管理会社の総合的な評価が変わる
（5）管理組合（理事会）がしっかりしているところほど、管理会社もしっかり対応している
――このように、問題の発生源がどこにあるかで管理組合として取るべき対策は異なります。それぞれについて考えていきましょう。

■「管理員」に問題がある場合
管理員は居住者と接する機会が多いため、日々の言動によってすぐに評価が出てきます。その評価は、管理員自身の努力と資質、さらに管理会社の一貫した教育内容によって大きく変わるものです。
管理員のなかには「マンションの居住者の気持ちが理解できていない」、「持ち時間の合間にバイト的な気分で従事している」、「管理組合または居住者からの要請や質問があっても、迅速にフロント担当者につなごうとせず、なおざりにしている」など、管理員の役割を理解できていない行動でトラブルへ発展するケースが見受けられます。
そうした場合は、現場のマネジメントを行う立場のフロント担当者に問題点を具体的に指摘して、期日を定めて解決を求めましょう。

管理員の業務遂行能力に問題があって改善の見込みがないと思われる場合であれば、管理員の変更も視野に入れて対処を求めます。ただし、管理員は管理組合と管理会社間で締結している管理委託契約書に基づいて派遣されています。管理会社の社員であり、管理組合の「使用人」ではないことを認識したうえで、その業務遂行能力を客観的に判断しなければなりません。

■「フロント担当者および管理会社」に問題がある場合
管理員の場合と同様に、管理の質はフロント担当者の質で大きく左右されます。
フロント担当者がその業務を行っていない場合は、管理会社に直接改善を申し入れなければなりません。ただし、問題を指摘する場合は、特に管理委託契約書に記載されている業務内容を精査したうえで話し合いを進めることが必要になります。

フロント担当者に関する不満として多いのは、ご質問にある、
（1）いわれたことしかやらず、改善の提案がない
（2）質問してもなかなか回答をしてくれない（実は、管理会社に対して、これらの注文や意見が一番多いという調査結果があります）

――のほかにも、
（3）総会、理事会運営への支援が不十分
（4）管理関係の書類が保管されていない
（5）長期修繕計画の見直しをしない
（6）月次の管理業務報告がない
――といった、管理委託契約書に記載されている業務の履行姿勢に対する不満や、
（7）フロント担当者が数年おきに交代し、そのたびに業務がキチンと引き継がれないために問題が起こる
――などが挙げられます。

これらの問題はフロント担当者自身の努力不足だけで生じているわけではありません。背景には、フロント担当者が多くの管理組合を抱えているためにぞれぞれの管理組合へ十分に対応できないという、管理会社の人員体制・人事管理上の問題があります。フロント担当者の一人当たりの管理組合の担当数は約 15 棟から 20 棟という調査結果もあります。管理会社が管理組合による問題指摘を会社全体で受け止めようとせず、管理員やフロント担当者だけの属人的問題として解決を図ろうとするのであれば、その管理会社自体に問題があると考えたほうがよいと思います。

以上を踏まえて、どのようにして改善を図ったらよいか、お答えします。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20081109/527848/
ＨＰ管理員 2008 年 11 月 18 日（火）19 時 59 分 No.964

≪マンション管理新時代≫

1.　問題点・改善点を集約してフロント担当者の上司である営業所長に問題提起し、管理会社としての改善を要求する
ア）管理組合（理事会）は、具体的に、どのような問題点、不満、改善要望を持っているかを書面に集約して、営業所長に対してハッキリと改善を申し入れ、期日指定で回答書の受理や話し合いの場を設けましょう。
イ）管理組合（理事会）は、ただ単に「改善提案が出てこない」とないものねだりするのではなく、何に対して改善提案を求めているのか、目指している方向は何かをキチンと管理会社に示すことが大切です。
ウ）管理会社からの回答内容を精査し、その原因と対策が人・決まりごと・仕組みごとに整理されているか、改善の期日が明確かを確認し、経過を観察します。そのうえで、もし、改善が図られない場合には、例えば、契約不履行または善管注意義務違反を理由とする管理委託契約更新の有無の検討を視野に入れ、さらに強く申し出ましょう。
エ）必要であれば、マンション管理士などの専門家に、評価とともに管理会社との折衝を支援してもらうことをお勧めします。

2.　問題点・改善点を整理する過程で管理委託契約書の見直しが必要となるケースもあることを認識しておく
ア）管理委託契約書に業務内容がキチンと明示されていないために問題や不満が生じているケースも多々あります。そうした場合は、管理組合（理事会）は管理会社に声をかけて管理委託契約書の見直しの場を設け、改善に向けて契約内容の改正を検討するのがよいでしょう。
イ）管理会社に対する交渉では、フロント担当者は管理組合（理事会）のよき代弁者ともなり得ます。不満をぶつけるだけではなく、委託契約の領域を超えて一生懸命業務を遂行している場合であれば日ごろからねぎらい、本人はもとより管理会社にも感謝の気持ちを伝えるなど、是々非々で対応することが大切です。

3.　管理組合と管理会社の関係は鏡の関係であることを肝に銘じる

この言葉には二つの意味を込めています。
一つは、管理組合と管理会社は一心同体という意味です。マンションの維持管理運営の主体である管理組合の機能を高めて賢く運営するためには、管理会社に十分働いてもらうことが大切です。そのためには、緊張感を保ちつつよい関係を築き、よきパートナーとなってもらうことを考えましょう。
二つ目は少々きつい表現ですが、「管理会社は、その管理組合（理事会）の問題意識や団結力の程度に見合った対応をしている」といえることです。
回答冒頭の（5）に書いた「管理組合（理事会）がしっかりしているところほど、管理会社もしっかり対応している」は、換言すると、管理組合（理事会）が無関心でいい加減だと管理会社も足元を見てそのレベルで対応する、ということです。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20081109/527848/?P=2

灯油価格 ＨＰ管理員 2008 年 11 月 11 日 (火) 09 時 49 分 No.952

札幌市消費者ｾﾝﾀｰ調査価格の 11/10 調査分が発表されました

安値 73.3　高値 104.8　平均価格 87.93（消費税抜き）
平均価格で、前回（10/24）より 14.66 円の大幅な値下がりです。

次回調査は、11/25 予定のようです。

sugana 2008 年 11 月 12 日 (水) 11 時 27 分 No.955

灯油価格の見通し
「灯油値下げも」　地方懇で業界側見通し　道経産局
　北海道新聞（11/12 08:44）
　灯油の本格的な需要期を迎え、石油業界や消費者団体などが意見交換する北海道地方灯油懇談会（北海道経済産業局と道の共催）が十一日、札幌市北区の道経産局で開かれた。消費者側からは原油価格下落を受けて、小売価格の速やかな引き下げを求める声が相次いだ。

　懇談会には元売りや小売業者、各地の消費者協会代表ら十八人が出席した。

　まず石油情報センター（東京）の前川忠研究理事が国際石油情勢について説明。米国発の金融危機をきっかけに原油価格が下押しされる見方がある一方、産油国の減産などの下支え要因もあるため「当面は一バレル＝六〇－七〇ドル台を中心に変動するのではないか」との見通しを示した。

　道消費者協会の木谷洋史専務理事は、原油が現状と同じく同六〇ドル台前半だった時期の灯油価格が、現在より一リットル約十円安い八十円程度だった例を挙げて「もっと早く灯油を値下げするべきだ」と指摘した。

　これに対し、新日本石油北海道支店の金丸勇一支店長は「元売りとしては小売価格に言及できないが、（原油価格の下落は）中長期的には反映される」と説明。

　北海道生活協同組合連合会の伊藤貞男専務理事も「今月中旬には（札幌市内で）同八十三円ぐらいまで下がるのではないか」と

理解を求めた。

ＨＰ管理員 2008年11月12日 (水) 16時58分 No.956

≪北海道新聞≫

半年ぶり１００円切る　札幌の灯油平均小売価格（11/12 13:57）

　札幌市消費者センターは十一日、市内の石油製品小売価格の調査結果（十日現在）を発表した。灯油の平均小売価格（一リットル当たり）は九十二円三十三銭で前回調査（十月二十四日）に比べ、十五円三十九銭下がり、五月以来半年ぶりに百円台を下回った。ガソリン価格も前回調査より十七円減の百三十三円と大幅に下落した。

　同センターによると、灯油の値下げは、価格形成に大きな影響力がある生活協同組合コープさっぽろ（札幌）が今月一日に札幌地区で九十三円と設定したことから「他店がこれに追随したため」だという。

　灯油価格は前回調査比１４・３％の減少で、下げ幅は一九七四年の調査開始以来、最大。前年同月比では７・７％増で、三－六割増で推移した高値傾向は収束しつつある。ただ、「五年前の四十円台に比べれば二倍の高水準」（同センター）だ。

　一方、ガソリン価格は昨年五月（百三十四円）の水準まで低下した。百二十円台後半で売る店も出ており、ガソリン税の暫定税率の期限切れで一時的に百二十八円に下落した今年四月の水準に近づいている。

　市消費者センターは「原油先物、卸売価格は下がる傾向にあり、当面は値上がりする要因は見あたらない。石油高騰が直撃した昨冬以上の負担増は避けられるのではないか」とみている。

http://www.hokkaido-np.co.jp/news/sapporo/128729.php

sugana 2008年11月15日 (土) 13時15分 No.959

━━灯油の価格が下がる
１７日から灯油１４円値下げ
コープさっぽろ　７９－８４円、昨秋並み
北海道新聞（11/15 06:40）

　道内最大の灯油共同購入団体、生活協同組合コープさっぽろ（札幌）が十七日から札幌地区の灯油価格（定期配達、税込み）を一リットル当たり七十九円とするなど全道で十四円引き下げることが十四日分かった。今月一日に続く大幅値下げで、昨年十月末と同価格に戻る。原油価格の値下がりで、需要期を迎えた灯油価格は弱含みで推移しそうだ。

　原油価格の下落や在庫増に伴う石油元売りの卸価格引き下げを見越した措置。値下げ後の最安値は札幌、北広島、江別などの七十九円で、最高値は稚内、根室などの八十四円。旭川、帯広は八十円、函館、釧路は八十一円などとなる。

　石油情報センターによると、灯油の道内平均価格（配達）は九五・一円（十日現在）。他社は同生協に追随して引き下げるため、

平均価格はさらに下落し、今月中にも八十円台前半になる公算が大きい。

　今年七月に一バレル＝一四七・二七ドルの最高値を付けた原油先物相場は現在、六〇ドルを割り込むまで下落している。円高効果もあるため、原油相場が引き続き軟調に推移すれば、灯油の小売価格はさらに下がる可能性もある。

sugana 2008 年 11 月 17 日 (月) 21 時 49 分 No.962

══１１月分灯油価格大幅に下がる
税抜きで７０円程度の価格出現

　マンションに納入している灯油価格が１１月下旬から７０円程度の価格が出ています。
　これは、卸値の引き下げによるものですが、このまま引き下げが進のかどうか業界筋では、見通しがないと述べています。
　管理組合にとっては、３月までの冬期間は低価格で安定することを望んでいます。

　当マンションネットの共同購入価格は２２日頃には確定するのではないかと思います。さて、７０円をきるかどうかというところでしょう。

耐震偽装発覚から３年、再建ためいき・二重ローンも ＨＰ管理員 2008 年 11 月 17 日 (月) 11 時 38 分 No.961

≪YOMIURI ONLINE≫

　耐震強度偽装事件の発覚から１７日で丸３年。事件後、強度不足から退去を迫られた分譲マンション１２棟のすべてで再建の見通しはついたが、住民は不況の中で二重ローンが現実となるなど、新たな不安との闘いも始まっている。

　「ようやく落ち着けるが、うれしさ半分、不安も半分」

　今月末に建て替えが完了する「グランドステージ（ＧＳ）千歳烏山」（東京都世田谷区）の会社員西川智さん（３８）は複雑な心境だ。

　約３８００万円のローンを背負い、入居２年余で偽装が発覚。国などの補助を受けても、建て替えで新たに約２０００万円のローンが加わり、毎月の返済額は１５万円から２３万円余りに跳ね上がる。小学２年と保育園児の息子が２人。妻（３３）は「子供の人生を狂わせるわけにはいかない」と、パートを始めた。

　１０月末、ようやく解体工事が始まった「ＧＳ藤沢」（神奈川県藤沢市）。間もなく定年を迎える会社員男性（５９）は「ローンを払い続けられるのか」と不安を漏らした。ローンはこれまでの約２５００万円に約１７００万円が加わる。１０５平方メートルの自宅を分割し、２５平方メートル分を「賃貸物件」にするが、それでも毎月の支払いは３万円余り増えるという。同マンションでは、他の６世帯も同じように部屋を分割する予定だ。

　国土交通省によると、元１級建築士・姉歯秀次受刑者（５１）の偽装による強度不足が判明した分譲マンション３１棟のうち、東京、神奈川の１２棟の住民が退去を余儀なくされ、建て替えや大規模な改修を強いられた。

売り主の費用で建て替える「ゼファー月島」を除き、破産した開発会社「ヒューザー」の物件の建て替えに伴う負担額は、１世帯あたり約１０００万～２０００万円。世帯主の３割以上は５０歳以上のため、親子２代でローンを組まざるをえないケースもある。

１０月に国や自治体などを相手に損害賠償請求訴訟を起こしたＧＳ千歳烏山の住民の一人は、「再入居がゴールではない。抜け穴だらけの制度が放置された理由を、納得できるまで突き詰めたい」と話した。

http://www.yomiuri.co.jp/national/news/20081117-OYT1T00053.htm

共用部分の大木の伐採に総会決議は必要か？ ＨＰ管理員 2008 年 11 月 15 日（土）16 時 36 分 No.960

≪マンション管理新時代≫

Ｑ：　マンション敷地内のケヤキが大木化し、根が隆起して周囲のコンクリート平板が凹凸しています。このたび、駐輪場の整備と併せてこのケヤキを伐採する計画を検討しています。共用部分の樹木なので、伐採には総会決議が必要となるのでしょうか。その場合、普通決議で対応は可能でしょうか。または、４分の３決議となるのでしょうか。

Ａ：　ケヤキの大木を伐採するにはどのような総会決議が必要か、という質問です。
ケヤキが大木に育ったということはマンションの歴史も相当なものなのでしょうね。ケヤキは、植栽の一部として共用部分であることには間違いありません。ただし、伐採する理由によって対処の仕方は異なってくると考えます。
少し整理してみましょう。

（1）まず、大木が朽ちていた場合は、倒れて人や物に被害を与える可能性があるので、そうした事態を未然に防ぐために伐採する必要があります。
次に、
（2）ケヤキのある場所に駐輪スペースを設ける場合は、伐採する必要があります。
（3）隣地に侵入する根っこや枝、落ち葉の処理をどうするかで伐採の必要性が問題になることもあります。

（1）であれば、管理行為に該当しますので、総会での承認を取るとした場合は普通決議で十分ですし、緊急性があれば理事会決議で足り、総会の承認をとる必要もありません。「保存行為」として伐採することも可能です。
（2）のケースは植栽部分を駐輪スペースに変更することと関係します。共用部分の著しい変更に当たるので、伐採も含めて総会における４分の３の特別多数決議が必要になります。
（3）のケースに当てはまる場合は、放置すれば隣接地の所有者などから何らかの法的請求を受ける可能性があります。裏返すと管理組合が違法行為をしていることになります。このような賠償責任の発生を未然に防ぎ責任の範囲を拡大させないことは管理行為と考えられますので、これも（1）と同様に普通決議で十分だと思います。

では、駐輪場の整備をすることなく、単にケヤキがコンクリート平板に損傷を与えている状況であれば、どう対応したらよいのでしょうか。
共用部分に該当するケヤキが共用部分のコンクリート平板に損傷を与えているということなので、（1）から（3）のケースとは事情が異なります。
ポイントは、共用部分同士の効用の優劣関係をどのように調整するかという問題になります。

コンクリート平板の凹凸を補修することが可能で、かつそれが目的であるなら、伐採か補修か、いずれかの選択をすることになるでしょう。環境を重視する管理組合だとしたらコンクリート平板の補修を選択するかもしれません。
こうした場合には、いきなり伐採だけを取り上げて検討するのは慎重にしてください。

しかし、ご質問は駐輪場の整備と併せて伐採を検討されているケースなので、「共用部分の効用または形状の著しい変更」（区分所有法 17 条）に当たると考えられます。（2）のケースの取り扱いと同様に、総会における 4 分の 3 の特別多数決議で対応することがよいと考えます。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20081030/527539/

灯油の節約（灯油の上手な使い方を考える） sugana 2008 年 11 月 14 日（金）11 時 07 分 No.958

――「2008 灯油節約のツボ」　北海道経済産業局

　融雪の灯油節約　　　　（１）運転時間を短くする
　　　　　　　　　　　　（２）日差しを利用する
　　　　　　　　　　　　（３）融雪機を上手に使う

　当マンションネットのトップページに紹介されている北海道経済産業局編纂のパンフレットは、来る１１月２２日開催の「第１７回マンション管理セミナー」で参加者に配布致します。どうぞご期待下さい。
　　　　　　　　　　　　マンションネット　事務局

丸美またも問題発覚！　管理者物件で「管理者報酬」 ＨＰ管理員 2008 年 11 月 14 日（金）11 時 00 分 No.957

≪データ・マックス≫

　丸美が管理組合の決議を経ずに社債を購入した疑惑があることや、勝手にコインランドリーを設置していた事実など管理者物件での横暴を報じてきた。実は、問題行為はそれだけに止まらないことが判明した。
　ロマネスク西新第２管理組合において、毎月約 20,000 円が「管理者報酬」名目で引き出されていたことが判明した。関係者によると「理事長の業務を兼任しているので、報酬を受けとっても問題ない」との考え方から、ある時期から 1 戸あたり 500 円の管理者報酬を取ることになったとされる。
　業界関係者によると、通常、分譲マンションでも理事長の報酬は年間で１～3 万円が相場とされる。ましては投資型の場合は報酬を取らないケースがほとんど。それをこの物件の場合、年間でおよそ 24 万円を報酬として引き出していたことになる。
　管理組合の議案にあげてしまえば反対されるのは明白､そこで予算案に当然のよう組み込んでしまう手法だったという｡中には、報酬の支出が発覚してそうした行為をやめていった物件もあるとされる。いずれにしても、オーナー同士が横のつながりを持たない投資型物件の盲点をついた行為である。
　ロマネスク西新第２管理組合では、「福岡被害者の会」立ち上げに向けた準備のため、広く被害者の声を集めている。

http://www.data-max.co.jp/2008/11/post_3431.html

専有部分の付属設備を共用部分に変更するには… ＨＰ管理員 2008 年 11 月 11 日 (火) 21 時 38 分 No.953

≪マンション管理新時代≫

Ｑ：　築７年目のマンションの理事長です。当マンションでは、給排水管などは、縦配管の分岐から先の横引き部分は専有部分となります。さて、その給排水管などの付属設備について、共用部分に区分を変更するよう組合員から提案を受けました。区分所有法 30 条１項により規約を変更すれば所有区分を変更できるとの弁です。変更検討の背景には、排水管清掃（高圧洗浄）や消防設備点検を受け入れない区分所有者がいることがあります。

そこで質問です。

（1）これまで専有部分だった付属設備を共用部分とすることは、本当に可能なのでしょうか。個人の財産権の侵害になるのではないでしょうか。

（2）付属設備の管理（点検や補修）を共用部分と同様に管理組合が行うようにできると法律は決めていても、各戸に立ち入ることができなければ実際に管理できません。強制的に各戸に立ち入ることはできるのでしょうか。

（3）提案者は、法 30 条 1 項による付属設備の区分の変更は「普通決議」で可能といっていますが、これは規約の変更を伴うので「４分の３以上の議決」が必要ではないでしょうか。

（4）付属設備を管理組合で管理するようにできた場合、メリットとデメリットにはどのようなものがあるでしょうか。

Ａ：　マンション標準管理規約では、給水管については、本管から各住戸メーターを含む部分を共用部分とし、そこから先は専有部分とする旨が記載されています。また、雑排水管および汚水管については、立て本管およびそこから各住戸に枝分かれした管とのつなぎ手までを共用部分とし、そこから先の枝管を専有部分とするという考え方が示されていますので、ご質問者のマンションの管理規約は、マンション標準管理規約に準拠しているといえます。

それぞれのご質問に個別にお答えする前に、一番重要な「給排水管などの付属設備について、排水管清掃（高圧洗浄）や消防設備点検を受け入れない区分所有者がいることなどを背景に、専有部分を共用部分に区分を変更する」ことの是非について、ご一緒に考えてみましょう。

マンションという共同住宅では、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するため、「共用部分」と「専有部分」の「区分」を明確にし、管理責任と費用負担を明確にすることは大切なことです。従って、本来は、区分所有者が主体となって維持管理の責任負うべき「専有部分」であるにもかかわらず、安易に上記のような理由（背景）で「共用部分」に変更することはいかがなものかと思います。

その理由は、「区分」を変更したからといって、排水管清掃（高圧洗浄）や消防設備点検を受け入れない区分所有者がいなくなるとか、排除できるとは考えにくいからです。

なぜなら、「拒否する」理由（背景）は、別なところにあるからです。

本件の真なる問題解決策は、2008 年 10 月 10 日付の本欄「一度も消防設備点検を受けていない居住者宅に立ち入るための方策は？」をご参照ください。

それでは、どのような場合に、設備などの「区分」の変更を検討するに値するケースがあるのでしょうか。

例えば、設備の配線や配管の状況は各マンションによって異なります。実態に合った管理がしやすいようにするためには、マンション標準管理規約に規定されている「区分」をそのまま取り入れるのではなく、実際に専門家などに調査を依頼したうえで、個々のマンションの実情に合った「区分」とする必要があるでしょう。
雑排水管の枝管が床スラブを貫通して階下住戸の天井内を通っている古いマンションのケースで、当該住戸の区分所有者による支配管理下にあるとはいえないので、このような配管部分は一体的な管理が必要となる「共用部分」である、とした 2000（平成 12）年３月 21 日最高裁判決も出ています。

ただし、「区分」を変更しなくても管理をスムーズに行える方策もあります。
専有部分である配管などについては、雑排水管清掃のように定期的に共同で点検、補修を行う場合もあるので、区分所有法 30 条 1 項は、専有部分の管理に関しても、共同の管理または使用に相当する事項については、規約で定めることができるとしています。
また、マンション標準管理規約 21 条２項では、専有部分であっても、共用部分と構造上一体となった部分の管理については、管理組合が共用部分と一体として管理することができるとしています。
ただし、管理組合が一体として管理を行うことと費用負担は必ずしも連動していないので、注意が必要です。この件に関しては、08 年３月 10 日付本欄「修繕積立金を使って専有部分内にある給排水管が修繕された。納得いかないのだが…」を参照ください。

では、以下でご質問について順にお答えしていきます。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20081030/527555/

ＨＰ管理員 2008 年 11 月 11 日 (火) 21 時 39 分 No.954

≪マンション管理新時代≫

（1）これまで専有部分だった付属設備を共用部分とすることは、本当に可能なのでしょうか。個人の財産権の侵害になるのではないでしょうか。

本件については諸説があり、私は先に記載をした区分所有法 30 条（規約事項）により、「専有部分であった付属設備」を「共用部分」へ「区分」変更することは、規約に定めれば可能であると考えています。具体的には「共用部分の範囲の変更」の規約の変更となります。
この場合、「区分」変更に反対する区分所有者の財産権はどうなるのでしょうか。同法 31 条（規約の設定、変更および廃止）は、規約の設定、変更または廃止が一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすときは、その承諾を得なければならないと規定しています。「区分」変更に反対する区分所有者が承諾しない旨の意思表示をすれば、管理規約の変更は無効となるので、個人の財産権は守られるといえます。

一方、別説もあります。所有権の移転は「管理」ではなく「処分」に関する事項なので、対象部分の区分所有者の所有権移転については総会による全員の同意を必要とするという説です。この説に従えば、一人でも反対する区分所有者がいれば、区分変更はできません。

このように両説があるので、あとに問題を残さないことを考えるなら、所有権移転について全員の同意を総会でとったうえで、共用部分となった部分を、管理組合の管理対象として管理規約の中の別表に定める規約改正を「特別決議」で行うほうがよいでしょう。

（2）付属設備の管理（点検や補修）を共用部分と同様に管理組合が行うようにできると法律は決めていても、各戸に立ち入ることができなければ実際に管理できません。強制的に各戸に立ち入ることはできるのでしょうか。

ご質問者が住まれているマンションの管理規約が、マンション標準管理規約に準拠していれば、「区分所有者の責務」、「敷地及び共用部分等の管理」、「必要個所への立入り」についての事項が定められているものと思います。
特に「必要個所への立入り」の条項では、「管理を行う者は立ち入りの請求ができる」、「請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない」、「正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない」と記載されているはずです。
ただし、これだけでは、「拒否」は「その結果生じた損害を賠償しなければならない」につながるだけなので、これを根拠に強制的に立ち入れることはできません。管理組合（理事長）は、「区分所有者の権利義務等」を規定している区分所有法６条の条項「区分所有者は、建物の保存に有害な行為その他建物の管理または使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはならない」に基づき、義務違反者に対する措置として、総会における所要の手続きを経て訴えの提起を決議したうえで、裁判所から裁定を得ることが必要です。

（3）提案者は、法 30 条 1 項による付属設備の区分の変更は「普通決議」で可能といっていますが、これは規約の変更を伴うので「4 分の３以上の議決」が必要ではないでしょうか。

「区分」変更することは、（1）に記載のとおり、管理規約の「共用部分の範囲」条文の変更となることから、区分所有法 31 条（規約の設定、変更および廃止）に基づき、特別決議「4 の３以上の議決」が必要となります。

（4）付属設備を管理組合で管理するようにできた場合、メリットとデメリットにはどのようなものがあるでしょうか。

管理組合があえて「区分」変更して管理をするには、その目的と理由（背景）が必要です。メリットとしては共同の利益を増進できることが挙げられます。デメリットを強いて挙げるとすれば、管理の責任が管理組合に移ることでしょう。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20081030/527555/?P=2

マンション管理費 2800 万円横領 ＨＰ管理員 2008 年 11 月 11 日 (火) 09 時 34 分 No.951

≪ＲＫＢローカルニュース≫

福岡市に本社を置く西部ガスリビングの社員が、担当するマンションの管理費 2800 万円あまりを横領していたことが分かりました。

管理費を横領していたのは、西部ガスリビングのマンションライフ事業部に所属していた、40 歳の男性社員です。

西部ガスリビングによると、この社員は 2003 年 12 月から今年９月にかけて、自分が担当する福岡市早良区のマンションで架空の工事をしたように装って領収書を偽造し、管理組合の口座から合わせて 2840 万円を横領しました。

領収書の偽造は少なくとも 55 回にのぼり、このうち 13 回は福岡県西方沖地震の後、「地震被害復旧工事費」の名目で合わせて

930 万円あまりを引き出していました。

社員は「借金の返済や遊興費に使った」と、横領を認めているということです。

西部ガスリビングはマンションの住民に謝罪し、全額を管理組合に返金することにしています。

会社はこの社員を今月 7 日に懲戒解雇していて、近く刑事告訴する方針です。

http://news.rkb.ne.jp/rkb_news/archives/010887.html

特命随意契約を採用する際にアドバイスを受ける第三者の専門家とはだれか？ ＨＰ管理員 2008 年 11 月 07 日 (金) 06 時 46 分 No.949

≪マンション管理新時代≫

Ｑ：大規模修繕工事の工事業者決定に当たって特命随意契約を採用する際には、価格が適正価格であるかどうか第三者の専門家のアドバイスを受けることが望ましいという話を聞きます。ここでいう「第三者の専門家」とは、具体的にはだれを指すと考えればよいのでしょうか。

Ａ：特命随意契約とは特定の事業者を指定して契約を締結する方式であり、一般的には随意契約のことをいいます。
随意契約を行う場合のメリットとしては、複数社とのヒヤリングや見積もり合わせ、入札などの機会がないことで、契約締結までの期間が短縮されることなどが挙げられます。
一方、他社との競合がないために、工事仕様や予定価格が硬直化する、なぜその事業者を選んだのか、公平性や透明性を組合員にどのように説明するかが難しいといったデメリットも考えられます。

大規模修繕工事を管理会社やマンションの建築施工業者に随意契約で発注する場合には、デメリットとして挙げたリスクの可能性を軽減させるために「第三者の専門家のアドバイスを受けることが望ましい」ことになります。
ここでいう第三者とは、工事価格の妥当性や施工者の技術力を評価できる能力をもった人のことです。修繕設計と工事監理の経験が豊かなコンサルタント、建築士、設計事務所などが想定できます。

できれば顧問建築士のような人がいてくれると、管理会社から日常の修繕で提出される見積書を見てもらえるし、専有部分のリフォーム申請が理事会に提出されたときも工事内容や仕様をチェックしてもらえます。
大規模修繕工事を経験したマンションでは、そのときに調査診断や設計監理を依頼した建築士に、工事が終わっても引き続き顧問建築士業務を委託しているケースがあります。そうすれば建物や設備の状態が隅々まで頭の中に入っているので、信頼できる的確なアドバイスを受けられます。
顧問建築士の委託契約には、ある業務内容を想定して年間契約を結ぶ場合と、理事会や委員会に出席するたびに 1 回いくらという単価でスポット契約をかわす場合があります。

顧問建築士は工事から生じる利益に無関係な第三者の立場の人が望まれます。施工会社や管理会社に属さない中立的な設計事務所から選ぶべきです。アドバイスで工事を誘導してはいけないし、適正な価格を査定できなければ意味がありません。たとえそこに恣意的なものがなくても、工事に関係する立場の人によるアドバイスは色メガネで見られがちです。第三者性、中立性は重い意味

をもっています。

かかりつけの医者を探すつもりで顧問建築士は選んでください。施工会社の選定と同じように資本金や見積もり額などを比べてみても、いい人は見つからないし、区分所有者への説得材料にもなりません。
患者を見立ててどのように診察や検査をし、どんな処置や処方をするのかが医者の腕前です。検査料や投薬料は点数制の定額になります。設計事務所の報酬算定も国土交通省の告示で計算式が決まっており、ほとんど定額です。見積もり額の差は業務内容と作業量の違いから出てきます。

大きな手術を受けるときに料金で医者を選んだりはしないように、顧問建築士も経験や実績、まわりの評価、そしてその人と会ったときに伝わってくる資質や人柄を判断材料にすべきです。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20081028/527487/

丸美　詐欺的行為の根深さ ＨＰ管理員 2008 年 11 月 07 日 (金) 06 時 41 分 No.948

≪データ・マックス≫

　丸美が管理組合の決議を経ずに社債を購入した疑惑があることを報じたが、管理者物件における丸美の横暴は、これだけに止まらない。

　福岡での被害者の会立ち上げを準備しているロマネスク西新第２管理組合にはコインランドリーが設置してあったが、この光熱費は管理組合が負担させられていたにも関わらず、同組合には売上げは入っていなかったという。

　同組合は丸美破綻後にこの事実を把握。洗濯機等を撤去し、利用者向けに新たに組合で洗濯機を購入したという。同組合理事長は「ほかにもあるはず。被害者の会立ち上げに向けて情報がほしい」としている。

http://www.data-max.co.jp/2008/11/post_3287.html

灯油価格 ＨＰ管理員 2008 年 10 月 27 日 (月) 14 時 36 分 No.933

札幌市消費者ｾﾝﾀｰ調査価格の 10/24 調査分が発表されました

安値 93.3　高値 115.2　平均価格 102.59（消費税抜き）
平均価格で、前回（10/10）より 7.43 円の値下がりです。

次回調査は、11/10 予定のようです。
sugana 2008 年 10 月 28 日 (火) 11 時 39 分 No.936

灯油の価格

１１月分も間違いなく下がるようです

　１０月の現在（下旬）になり、灯油価格が大幅に下がり１㍑当たり税抜きで９０円という価格が出現しました。

　コープさっぽろは１０月１６日から税込みで１０７円としましたが、現状の卸値価格を反映していないという批判があったのか、どうか知りませんが、９０円台に引き下げるという情報が伝わってきました。

　さて、１１月分は卸値が引き下がることが確定しており、マンションに供給する灯油の価格も８０円台になるようです。
　当ネットの共同購入１０月分は既に８８円になっており、
１１月分はおそらく昨年の水準まで接近するのではないかと推測しております。

ＨＰ管理員 2008 年 10 月 29 日 (水) 08 時 37 分 No.937

コープさっぽろ　灯油１４－１５円値下げ　来月、道内９３－９８円に

≪北海道新聞≫

　道内最大の灯油共同購入団体、生活協同組合コープさっぽろ（札幌）が、十一月一日から札幌地区の灯油価格（定期配達、税込み）を一リットル当たり九十三円とするなど全道で十四－十五円の大幅な引き下げを行うことが二十八日、分かった。道内一円の全配達地区で百円を切る価格に設定。他社の追随は必至で、需要期入りにあたり、灯油の“百円超時代”は終わりを告げることになりそうだ。

　石油元売りの卸価格引き下げを見込んだ措置。十一月の値下げ後の最安値は、札幌、北広島、江別などの九十三円で、最高値は稚内、根室などの九十八円。旭川、帯広は九十四円、函館、釧路は九十五円などとなる。

　今回の価格は、同生協の昨年十月末の七十九円（札幌）と比べると十四円高いが、本格的な需要期価格だった昨年十二月の九十六円（同）より三円安く、消費者の負担は少し軽減されそうだ。

　石油情報センターによると、灯油の道内平均価格（配達）は一一二・四円（十月二十日現在）。他社は同生協に追随する傾向にあり、平均価格も近く百円を切る公算が大きい。

　今年七月に一バレル＝一四七・二七ドルをつけた原油先物相場は現在、六〇ドル台前半にまで下がっている。円高も進んでおり、こうした動きが石油製品の卸価格に影響してくることから、しばらくは下げ基調が続くとみられ、小売り価格がさらに下がる可能性もある。

http://www.hokkaido-np.co.jp/news/life/126031.html

sugana 2008 年 11 月 05 日 (水) 13 時 51 分 No.947

――１１月分の共同購入価格の予想は
７７円以下になるか

　灯油が下がっております。生協も１１月１日から９３円に引き下げました。それでもまだ高値と言えます。

当マンションネットの１０月分共同購入価格は８８円でした。情報によれば卸値価格がまた引き下がりつつあるようです。したがいまして、１１月分価格を様々な情報を手繰り寄せて見た場合、おそらく７７円以下になるのではないかと予想できます。

当ネットの１１月分の価格決定は月末の２５日前後になりますが、このまま卸値が下がることを念願します。

第 109 回　今そこにある危機　マンション建て替えの基礎知識（後編）　ＨＰ管理員 2008 年 11 月 04 日 (火) 20 時 37 分 No.946

≪日経住宅サーチ　マンション管理サテライト≫

日本に分譲マンションが誕生して半世紀。その間、経年マンションの増加とは裏腹に、実際に建て替えにこぎつけたマンション（建て替え事業の成功件数）はおよそ 230 件しかない。しかも、そのうちの 108 件は阪神・淡路大震災による追い詰められた故の建て替えだ。管理組合員が自発的な意思で実行に移せた成功例は 121 件にとどまる。この数字が多いのか少ないのか？―― 勝手な判断はできないが、現実に、建て替えたくても建て替えられないマンションが圧倒数を占めるようになり、建て替えのための方策整備が急務とされた。そうした中、2002 年 12 月に施行されたのが「マンション建て替え円滑化法」だ。これにより建て替え決議成立後、実際に建て替え事業を遂行していくための運営ルールが整備された。今回は同法の仕組みを中心に、建て替え事業実施段階の業務について見ていくことにする。

■マンション建て替え方法の主流は「等価交換方式」と「権利変換方式」の２つ

まず初めに、全体像が分かるよう、事業手法の種類、および用語説明から始めることにする。区分所有者の視点から建て替え方法を分類すると、表１のように整理される。

【表１】建て替えに賛成した人数による「建て替え方法」の区分　　～～～省略～～～

最初の「民法による任意建て替え」とは、民法の定める全員同意という考えに基づいて建て替える方法のこと。そして次の「区分所有法による法定建て替え」とは、ご存じ、区分所有法の建て替え決議（５分の４以上の賛成）による建て替え方法のことだ。両者の違いは根拠法にあり、建て替え事業実施段階での業務そのものについて大きな差異はない。どちらも実際の事業方式は等価交換方式（表２参照）によって行われ、従前のマンションと同水準の広さ（権利額）であれば区分所有者に追加負担を強いないのが特徴だ。この等価交換方式、円滑化法が施行されるまでは建て替えの中心的な存在となっていた。

【表２】等価交換方式と権利変換方式　　～～～省略～～～

これに対し、円滑化法の“本丸”と呼べる画期的な事業方式が権利変換方式（表２参照）だ。前出の等価交換方式では従前マンションの権利を一度、デベロッパーに譲渡した後、買い戻すという作業が必要になる。また、抵当権が残っている場合には建て替え前に住宅ローンを全額返済し、抵当権を抹消しなければならない手間もある。そのため、円滑な権利移行が阻害される問題点が指摘されていた。

そこで、従前マンションの権利をそのまま新しいマンションにまとめて移行（＝横滑り）できるようにしたのが権利変換方式だ。同方式では都道府県知事の認可というチェック機能を付加し、また、建て替えに伴い必要となる登記を一括申請できるようにした。そうすることで権利移行の効率性を高め、同時に、区分所有者の権利保全にもつなげる狙いだ。

■「組合施行」と「個人施行」をマンションの特性に応じて使い分ける

これまでの建て替え事例を見ると、「建て替え円滑化法の組合施行による建て替え」を選んだマンションで、この権利変換方式が利用されている。「組合施行による建て替え」とは、建て替え事業の実施を目的として設立された建て替え組合（法人）を事業主体に据えた建て替え方法のことだ。建て替えを行う団体の法的位置付けを明確にすることで、各種契約行為の履行を安定化させる狙いがある。これまでの建て替えでは、新しいマンションへの確実な権利移行を担保する仕組みがなく、金融機関が抵当権の抹消に難色を示すなどの課題があった。今回、円滑化法が誕生したことで、ようやく改善にこぎつけたことになる。

他方、建て替え円滑化法には「個人施行」による建て替え方法も用意されている。「建て替え円滑化法の個人施行による建て替え」とは、事業主体を法人ではなく個人とした建て替え方法のことだ。ここでいう個人とは、マンションの区分所有者またはその同意を得た者（デベロッパー）のことを指す。全員一致による運営がしやすく、また、権利者が少ない小規模マンションの建て替えに向いた事業手法といえる。各マンションの置かれた事情や特性に応じて、両者を使い分けるといいだろう。

■分譲マンションに内在する根源的な問題の解決が、建て替え件数の増加につながる

さて、建て替え方法の種類分けができたところで、続いて「円滑化法の組合施行」を例に、本題である事業実施段階の業務内容を具体的に見ていくことにしよう。

【建て替え組合の設立段階】
区分所有者による建て替え決議が成立すると、「円滑化法の組合施行」を選んだマンションでは建て替え組合を設立することになる。組合設立には法人格が与えられるだけに、以下のような要件が課される。そして、建て替え組合が設立されると、新たに理事長や監事の選任が行われ、また、総会の開催も行われるなど法人組織にのっとった運営や意思決定が行われていく。この時点で従前のマンション管理組合は解散となり、新体制での組合運営に切り替わる。建て替え組合の成立要件は以下の通り。

- 建て替え合意者の中から設立発起人として５人以上を集めなければならない
- 定款および事業計画の策定（その際、建て替え合意者の４分の３以上の同意が必要）
- 都道府県知事の認可

【権利変換の段階】
そして新体制のもと、建て替え円滑化法の中心部分である権利変換手続きへと続いて進む。権利変換方式の仕組みは前掲の表２の通り。まず初めに、建て替え後のマンションに係る区分所有権や敷地利用権、さらに借家権や抵当権などの内容、権利変換日などを定めた権利変換計画を策定。そして、その後、組合員の５分の４以上の総会決議による賛成、および関係権利者の同意の後、都道府県知事の認可を経て計画を確定させる。この辺の業務は、実際、デベロッパーなどの協力を得ることになるだろう。あとは権利変換日まで待ち、その日になると計画通り、権利変換が実行されることになる。

【建て替え工事の実施段階】
いよいよ、ここからは全居住者の大移動が始まる。マンションを明け渡さなければならないので、荷物をまとめて仮住まい先へと引っ越しだ。しばし、“わが家”とはお別れとなる。

ただ、実際の現場では、高齢者の心のケアや工事の進ちょく状況確認など、建て替え組合の役員は忙しい日々を送ることになる。工事発注したゼネコンが経営破たん―― 昨今の経済環境からすると、こうした不安も考えられる。建て替え円滑化法には権利変換

を希望しない区分所有者に対し、組合が売り渡し請求を行い、従前のマンションを組合が時価で買い取り立ち退いてもらえる条項が盛り込まれている。また、引き続き賃借を希望しない借家人には、補償金の支払いに代えて転出しもらう条項もある。「残る者」と「去る者」の線引きが、この段階で行われるわけだ。水面下で進んでいた建て替えをめぐる攻防が、工事段階で露見することになる。

【再入居・新管理組合の設立段階】
　そして、ようやく工事が完了し、建て替えを待ち望んでいた人にとっては待ちに待った日が訪れる。新しいマンションへの再入居だ。と同時に、この段階では建て替え組合を解散し、新しい管理組合を設立しなければならない。加えて、管理規約も併せて作成し直す必要があり、再出発への準備に忙しくなる。以上、事業実施段階の業務内容は、おおよそこのような感じだ。

　冒頭でも触れたように、建て替えにこぎつけるマンションは決して多くない。円滑化法が施行されて今年 12 月で丸６年を迎えるが、飛躍的に成功事例が増えたようには思えない。一体、なぜなのか？　理由は簡単だ。円滑化法だけでは対処できない根源的な問題が、今もって解決していないからだ。根源的な問題とは、マンションの構造上・利用上の特殊性だ。複雑な権利関係や多様な価値観による合意形成の難しさ……こうした本質的な課題がクリアにならない限り、マンションの建て替えは「究極の選択」を脱することができない。いずれも、区分所有法という法律が内包する永遠の課題だ。

　建て替え件数を増やすには、区分所有法そのものにメスを入れるしか抜本的な対策はないと筆者は考える。マンションを社会資産とするためにも、区分所有法の見直しが急務だ。

http://sumai.nikkei.co.jp/mansion/kanri/serial.cfm

闘う楽しむマンション管理（文春新書 654）ＨＰ管理員 2008 年 11 月 04 日（火）20 時 26 分 No.944

Amazon.co.jp

内容紹介
マンションは「管理を買え」といわれるが、現実には管理のチェックは難しいもの。「管理会社に丸投げ」でも、「自主管理」でもない逆転の発想で、筆者自ら管理を実践。放置されボロボロだったマンションを見事に宝に甦らせた。目からウロコ。楽しくカンタン面白い。こんな方法があったんですね。

評価が高い有用性のあるレビュー
マンション管理組合の副理事長および理事長を実際に務めた著者による、廃墟寸前のリゾートマンションを美しく蘇らせた体験を綴った一冊。寒冷地のリゾートマンションということで一般には当てはまらないケースもあるが、いかに経費を節約して高品質な大規模改修工事を行うか等、マンション管理関係者に役立つヒントがぎっしり詰まっている。
特に、管理会社まかせにせず、管理組合であえて建築士を雇って、利用者目線で改修工事を行った結果、費用が管理会社の見積もりの半額近くに抑えられた経緯などまさに目からウロコといえそうだ。...

闘う楽しむマンション管理

ＨＰ管理員 2008 年 11 月 04 日（火）20 時 28 分 No.945

≪asahi.com≫

マンションを買ってからの「すったもんだ」を楽しめる

夫が定年まで社宅生活なので「家を買う」ことは頭の片隅にすら浮かぶことなく暮らしてきた。しかしふと気づくと夫の定年まで１０年。定年になったら住む場所がない。安い中古マンションにでも住むしかないか、と思っていたのでこの本はただちに手に取った。

たいへん勉強になる本である。

といいつつ、この本は「マンション買ってからのすったもんだ」を楽しむという読み方もできる。マンションってこんなすぐ傷むものなのねとか、マンションの管理組合ってこんなに一触即発の集団なのねとか、マンションの管理会社ってこんなにいい加減でアコギなことやってんのねとか。他人事として読むと、コトが重大であればあるほど笑える。充分楽しんだ。

が、いずれ中古マンション買うかもしれない、ということを考えながら読むと、とたんに気が重くなる。

マンションの管理費などの諸経費は、住人が意識を持って管理組合に参加すれば信じられないほど安くあげることができる。ということをこの本は述べているわけだが、そのためには書類を細かく読み、複数の業者に見積もりを頼み、というようなことを追求しなくてはならない。これは私のもっともやりたくないタイプの仕事である。引っ越しする時も相見積もりをするのが気が重くて（人に断るのがすごく苦手なのだ）、高くてもいいから相見積もりなんかしたくないと思ってしまう。

筆者はそれを「楽しみを追求する、趣味のようなもの」としてやってるそうだ。それはそうなんだろう。でもこれって、私に子供の頃「勉強は楽しい遊びだよ～」とか言われて勉強させられそうになった欺瞞の記憶を呼び起こす。ぜったい趣味になんかならず、そしてこの本を読んで笑っていたような大事が、自分の身にふりかかってきて、しかしその重大さに向き合う気概もなくへらへら笑っている姿が思い浮かんで物哀しくなってくる、という汲めども尽きぬ味のある読後感を与えてくれた本でした。

http://book.asahi.com/shinsho/TKY200811030108.html

災害に備え、管理組合で準備しておくことは？ ＨＰ管理員 2008 年 11 月 04 日 (火) 19 時 45 分 No.941

≪マンション管理新時代≫

Ｑ：大地震などの災害に備え、管理組合で準備しておくことがあれば教えてください。

Ａ：災害はいろいろありますが、今回のご質問については、大地震に絞って回答させていただきます。最近では、本年５月の中国・四川省、さらに６月の岩手・宮城内陸地震が記憶にまだ新しいところです。マグニチュード８の関東大震災と同等クラスの東海地震がいつ発生してもおかしくないといわれている昨今、お住まいのマンションの管理組合として大地震への備えはとても大切なことです。

いつ起きるかわからない災害を止めることは困難ですが、日頃から災害に対して十分な備えを整えておくとともに、発生直後に迅速かつ効果的に対応できる体制を組んでおくことで、「災害を軽減することは可能」です。その点をしっかりと頭の中に植え付け

ておきましょう。

大地震への備えでは、まず自ら動くこと、そして隣近所の居住者、地域、企業、行政が協働して「被害を軽減する」取り組みを進めることが重要です。
災害に強いマンション、災害に強い街づくりのためには、自らの身を自ら守る「自助」、お互いに協力し合って助け合う「共助」、防災まちづくりの支援や防災体制の強化を行う「公助」、この３つの輪を築くことが大切です。

これまでの大震災の経験から、「公助」である行政や国レベルの援助活動を期待できるのは災害発生の３日後からといわれています。したがって、この３日間の主役となるのは「自助」と「共助」です。
一つの建物に集まって住んでいるマンションは、「自助」だけではいざというとき立ち行かなくなります。管理組合は大地震に遭遇したマンションの経験を学び、自分たちのマンションが大地震によって被る状況を正確に把握して、具体的な対策を考えましょう。

（1）室内、建物の安全性確認と補強対策
阪神大震災では、死者 6436 名（行方不明者含む）のうち、約８割が崩れた建物の下敷きまたは家具等による圧迫死、窒息死でした。さらに、13%の方は逃げ遅れによる焼死でした。この現実から考えれば、建物の倒壊や家具の転倒防止が最優先になります。
地震そのものは、最大でも揺れ時間は２分から３分といわれていますので、まずはこの間、自分の身を守ることが重要です。自身が助けを求める要援護者にならないことをまず心がけましょう。

管理組合がまず行わなければならないことは、地震が発生した際に各区分所有者の専有部分で家具が倒れたりガラスが飛び散ったりしないように、自助努力による家庭内の安全点検と対策を呼びかけることです。
すぐにでも行えることは、家具の転倒防止対策やガラス窓の破損飛散防止対策です。

その次に考えなければならないのが、耐震診断による建物の安全性の確認と耐震補強対策です。
旧建設省（現国土交通省）は 1981（昭和 56）年の建築基準法改正で、現在の震度６強程度に相当する揺れでも倒壊しない高い強度を求める「新耐震基準」を定めました。お住まいのマンションの建設施工時期が昭和 56 年以前の場合は要注意です。建築確認が 81 年６月１日以前の、いわゆる旧耐震基準で設計・施工されているマンションでは、耐震診断の実施が特に重要となります。
その診断結果で問題点が顕在化した場合は、居住者の命を守るために耐震補強対策を講じなければなりません。

耐震診断や耐震補強工事は多額の予算措置等が伴うため、総会での決議が必要とされ、個人レベルでは行うことができない管理組合の事業です。耐震補強工事として、ブレースを入れる補強などで専有部分に立ち入る工事をせざるを得ないケースもあります。
このため、必要性は理解されても実施の合意形成に至るまでには長い時間を費やし、実施に高いハードルがあるのも現実です。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20081028/527486/

ＨＰ管理員 2008 年 11 月 04 日 ㈫ 19 時 46 分 No.942

≪マンション管理新時代≫

（2）防災・防犯対策の基本は居住者間のコミュニケーション育成
阪神大震災で人命救助をした人の内訳は、近所の人が 64%、自衛隊が 14%、消防が 14%、親戚、家族がそれぞれ 4%であったという結果が報告されています。いざというとき、いかに隣近所による助け合いが大切であるかがわかります。防災（防犯を含め

て）対策の基本は、居住者間のコミュニケーション育成です。家族構成や顔と名前が一致しなくては、助け合いは成り立ちません。管理組合役員はその点を日頃から意識して、居住者の顔が見える事業を大切に育てましょう。

（3）防災対策の全体構成

防災対策を大きく４つに区分して考えてみました。ここでは項目のみ記載します。

ア）マンションの現況把握

ａ）個人情報の管理に気をつけながら、居住者名簿（緊急連絡先）、要救護者名簿を作成して居住者を把握する

ｂ）いざというときのために、各種技能者の人材バンク名簿（医療関係者、建設関係者、建設重機取扱い経験者、バイクなどの保持者および運転免許保持者）を把握する

ｃ）マンションツアーを開催して建物・設備・施設の現況を把握する。親子参加を促し、マンションの現況について共通認識をもつ。問題個所を発見したら対策を講じる

ｄ）周辺の土地柄を把握し、避難場所を確認する（二次災害防止）

イ）防災対策、防災用品、防災用機材の整備

ａ）室内および建物の安全性確認と補強対策のほかに、カギ保管場所を設け、緊急防災マニュアルを作成する

ｂ）防災用品、機材の内容は、自治体などが発行している防災ガイドブックなどに詳しく記載されている。居住者構成、設備・施設などの現状を勘案したうえで、当管理組合にふさわしい防災用品、防災用機材（主に、被災生活のための水、食料、日用品、バール、ハンマー、ジャッキなどの救出工具、けが人発生時の緊急医薬品）を備蓄・整備する

ｃ）なかでもビニール袋は、段ボールに設置すればトイレに、バッグなどにかぶせれば簡易バケツにできるほか、防寒具や雨具としても重宝する。価格的にも安価であり、防災対策啓発活動の一環として連絡用の笛などとともに居住者に配布するとよい

ウ）防災組織の編成、防災訓練の実施

ａ）防災組織は、マンション単体の自主防災組織とするか、町内会・自治会との合同の組織とするかを検討したうえで編成し、具体的かつ現実的に役割を分担する

ｂ）防災組織は、日頃は災害に備えるための活動を行い、災害時は人命を守り、被害の拡大を防ぐために行動する

ｃ）防災訓練は、定期的に行う防火訓練と併せて実施することも検討し、隣近所の避難確認、住居・エレベーター内閉じ込め、建物倒壊や家具転倒による下敷きなどを想定して救助訓練を行う

エ）居住者が手軽にできることの啓発

ａ）日頃から風呂の残り湯を捨てないで、いざというときに他目的に使用する習慣を奨励する

ｂ）寝室に非常用持ち出し品や履き物を用意しておく習慣を奨励する

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20081028/527486/?P=2

ＨＰ管理員 2008 年 11 月 04 日 ㈫ 19 時 47 分 No.943

≪マンション管理新時代≫

（4）復旧および建て替えに向けた管理規約の整備

火災、地震、水害等の偶発的な事故や朽廃（きゅうはい）などにより、マンションの一部が滅失した場合、建物の復旧が必要となります。

区分所有法は、滅失した部分が専有部分か共用部分か、共用部分の滅失の場合にはさらに滅失が小規模なものか大規模なものか、というように分けて、復旧と建て替えについて規定を設けています。建て替えとは、既存の建物を取り壊して新たな建物を建築することを指しています。

国は、今後の老朽化マンションの急増が見込まれることから、マンションの円滑な建て替えを進めるための「マンション建て替え円滑化法」を02（平成14）年12月に施行し、また、阪神大震災後の被災マンションの復興経験により、建て替えや復旧に関する不都合が指摘された「区分所有法」を02(平成14)年12月に改正しました。
さらに、マンションの管理が適正に行われるための仕組みを定めた「マンション管理適正化法」を01（平成13）年８月に施行しています。

04（平成16）年１月に管理規約のひな形として発表したマンション標準管理規約は、これらマンション管理に関する法制度の充実を踏まえて、それまでの標準管理規約を大幅に見直しています。
お住まいのマンションの管理規約がそれ以前の原始規約（分譲時のままの管理規約）または改正管理規約であれば、老朽化だけではなく災害時に対応できる管理規約とするため、管理規約改正を検討する際に、マンション標準管理規約を参考に見直すことをお勧めします。

最後に、大地震などで建物が「全部滅失」してしまった場合についても一言触れておきます。
建物が「全部滅失」している場合は区分所有関係もなくなっているので、区分所有法の建て替えに関する規定は適用されません。
そこで阪神大震災直後の95（平成７）年３月に「被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法（被災マンション法）」が制定され、全部滅失した状態からでもマンションを再建できる仕組みがつくられました。同法は02（平成14）年に改正されています。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20081028/527486/?P=3

部外者のマンション内立ち入りに不安がある…　ＨＰ管理員　2008年11月03日（月）09時03分　No.939

≪マンション管理新時代≫

Ｑ：築20年、管理員住み込み、オートロックなどはないマンションです。
マンション内には、新聞配達、専有部分の工事請負業者、訪問介護のヘルパー、セールス、その他、多くの部外者が立ち入りますが、最近、こうした状態について居住者から不安視する意見も出ています。よい対策などがあれば教えてください。

Ａ：外来者がマンション内をうろうろしている状況は決してよいものではありません。「安全」と「安心」はマンションライフにとって重要なポイントです。
しかし、外来者のなかには、居住者の知人や居住者のために有用な活動をしている人もたくさんいます。大切なことは、立ち入り部外者をひとくくりにして論じるのではなく、選別したうえで対策を講じることです。

対策の一つとして考えられるのが、外来者の氏名、連絡先（会社名）、立ち入り目的を確認することです。外来者がマンション内に立ち入る際には必ず管理員室で入館記録簿へ記入してもらい、入館者証（バッジ、腕章など）を貸与します。首からぶら下げる入館証の紐の色で居住者か、居住者の親戚や知人、または納入業者、さらに工事業などの識別が可能となります。
管理員の執務時間外にマンションへ立ち入る可能性のある新聞配達や宅配などの業者には、会社連絡先や担当予定者の氏名の事前届け出を要請します。たとえ24時間対応ができない場合でも、こうした姿勢を見せていれば、そのマンションの防犯力は非常に

高いものとなります。

このほか、外来者に対して「こんにちは」、「どちらまで行かれるのですか？」などと声を掛ける習慣を育むことや、居住者がお互いの顔の見える付き合いをすることなど、近隣から防犯意識の高いマンションと思われるような日々の活動が最も大切になります。

最近、「防犯環境設計の４大要素」がよく指摘されるようになっています。４大要素とは、

1. 対象物の強化
2. 接近の制御
3. 監視性の確保
4. 領域性の確保

――です。

館内に入ろうとしている人に声をかけて不審な者を寄せ付けない、人の力による「領域性の確保」が最初の防犯対策であるといえるでしょう。

ここまでは人によるソフト的な対策ですが、ここからは機器によるハード的な対策をご紹介します。

マンションの玄関対策としては、住人以外は物理的に入れないようにするか、もしくは犯罪抑止力に訴えるしかありません。ご質問のマンションはオートロックの設備がないということなので、まずは犯罪抑止力を増すことを検討してみましょう。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20081028/527439/

ＨＰ管理員 2008 年 11 月 03 日 (月) 09 時 05 分 No.940

≪マンション管理新時代≫

＜比較的簡単な対策＞

比較的簡単な方法として、共用玄関の内側への来客センサーの設置があります。

来客センサーが入館者を検知すると管理員室のチャイムが鳴り、管理員に入館者の存在がわかるようにします。同時に玄関付近に設置したチャイムが鳴り、フラッシュライトが点滅し、「必ず管理員室にお立ち寄りください」と音声警告器でアナウンスするシステムです。

管理員が不在でもチャイムが鳴ってフラッシュライトが点滅するので、十分、威嚇＋抑止効果が期待できます。システム設置は約 20 万円から可能です。

＜本格的な対策＞

もう一つの方法は、防犯カメラシステムを採用することです。

防犯カメラが設置してあるだけでも抑止効果を期待できますが、必ず録画装置とセットにしてシステムを構築することが重要です。

玄関内側に入館してくる人を映せるように防犯カメラを設置します。録画装置とモニターテレビは、管理員室内の施錠できるロッカーなどに収納します。

そのうえで、「みなさんの安全のために防犯カメラで録画しています」と、よく見えるところに掲示しておきましょう。

掲示には二つの目的があります。一つはプライバシーや肖像権の侵害に発展しないようにあらかじめ告知しておくことです。もう一つは犯罪企図者に対する抑止効果です。

最近の録画装置は録画テープの代わりにハードディスクを使用するデジタルレコーダーが主流になっています。このデジタルレコーダーには、録画画像が劣化しない、画像を見たい日時ですぐに頭出しできる、古いものから順番に上書きされるのでいつも最新の一定期間について画像が残っているなど、数々の特徴があります。テープの交換といった面倒な作業は一切必要ありません。
いうまでもなく玄関を通過する人はすべて録画されます。録画画面は通常１週間以上保存するのがいいでしょう。

VMD（ビデオ・モーション・ディテクト）機能を使えば、入館者が画面に映し出されると自動的にチャイムを鳴らすことができます。センサーは必要ありません。管理員はチャイムが鳴ったときだけ画面を見れば、玄関に近づいた人物を確認できます。
チャイムが鳴っても入館者が管理人室に寄らないときは、管理員が「どちらまで行かれるのですか」と声を掛けるようにします。
たとえ管理員がその場を離れていたとしても、自動的にチャイムが鳴ることで入館者に対して威嚇効果をもたらします。

さらに効果を上げるには、入館者のよく見える位置にモニターテレビを設置して入館者の姿を映し出す方法があります。犯罪企図者にとって、こんないやなことはありません。同時にフラッシュライトが点滅して「必ず管理員室にお立ち寄りください」と自動的にアナウンスされれば、これを無視して内部に入る人はほとんどいないでしょう。
録画装置は、不幸にして犯罪が発生したとき、不審者を特定するのに役立ちます。ここで大事なのは、録画された画面を見る場合のルールを、プライバシーの侵害や守秘義務の面に配慮して、あらかじめ管理組合できちっと決めておく必要があることです。

現在使われている防犯カメラシステムはただ録画しているだけで、先に挙げた VMD 機能を全く使用していないものがほとんどです。これでは威嚇効果や抑止効果は期待できません。
犯罪が発生した後でしか役に立たず、実態は“防犯システム”ではなく「捜査用カメラシステム」でしかありません。おまけに最近は、フルフェースのヘルメットを着用したり、エレベータに後ろ向きに乗り込んだり、さらに防犯カメラそのものを悪戯して映らないようにして犯行に及ぶ犯罪者も珍しくありません。

犯罪が起こってからの対策よりも、まず考えるべきは犯罪を抑止するための対策です。マンションへ入り込むことを犯罪企図者にあきらめさせることが重要です。そのために VMD 機能を駆使しましょう。音と光とモニター画像があれば、犯行の抑止効果は確実に高くなります。

ただし、このシステムは外来者と居住者の見分けがつきません。誰であっても同じ働きをします。VMD 機能を作動させる前に、居住者には“みなさんの安全のため協力しましょう”と理事会で呼びかけておきましょう。どうしても居住者に対して音、光、画像が働かないようにしたい場合は、特殊なカードを所持することで可能になりますが、オートロックにおける「ともづれ」と同じ問題が発生します。

VMD 機能の付いた防犯カメラシステムを導入する費用は、概算で約 60 万円から可能です。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20081028/527439/?P=2

アップ報告 ＨＰ管理員 2008 年 11 月 02 日（日）11 時 51 分 No.938

決算書の見方は？　に「連結送水管点検費の確認点」を追加

http://www.h-mansion-net.npo-jp.net/kessansyo/kamoku/renketsu-shisyu.html

決算書の見方は？　は、地道にアップしています。

北海道マンション管理問題支援ネット

灯油価格 ＨＰ管理員 2008 年 10 月 27 日 (月) 14 時 36 分 No.933

札幌市消費者ｾﾝﾀｰ調査価格の 10/24 調査分が発表されました

安値 93.3　高値 115.2　平均価格 102.59（消費税抜き）
平均価格で、前回（10/10）より 7.43 円の値下がりです。

次回調査は、11/10 予定のようです。
sugana 2008 年 10 月 28 日 (火) 11 時 39 分 No.936

灯油の価格
１１月分も間違いなく下がるようです

　１０月の現在（下旬）になり、灯油価格が大幅に下がり１㍑当たり税抜きで９０円という価格が出現しました。

　コープさっぽろは１０月１６日から税込みで１０７円としましたが、現状の卸値価格を反映していないという批判があったのか、どうか知りませんが、９０円台に引き下げるという情報が伝わってきました。

　さて、１１月分は卸値が引き下がることが確定しており、マンションに供給する灯油の価格も８０円台になるようです。
　当ネットの共同購入１０月分は既に８８円になっており、
１１月分はおそらく昨年の水準まで接近するのではないかと推測しております。
ＨＰ管理員 2008 年 10 月 29 日 (水) 08 時 37 分 No.937

コープさっぽろ　灯油１４－１５円値下げ　来月、道内９３－９８円に
≪北海道新聞≫

　道内最大の灯油共同購入団体、生活協同組合コープさっぽろ（札幌）が、十一月一日から札幌地区の灯油価格（定期配達、税込み）を一リットル当たり九十三円とするなど全道で十四－十五円の大幅な引き下げを行うことが二十八日、分かった。道内一円の全配達地区で百円を切る価格に設定。他社の追随は必至で、需要期入りにあたり、灯油の“百円超時代”は終わりを告げることになりそうだ。

　石油元売りの卸価格引き下げを見込んだ措置。十一月の値下げ後の最安値は、札幌、北広島、江別などの九十三円で、最高値は稚内、根室などの九十八円。旭川、帯広は九十四円、函館、釧路は九十五円などとなる。

今回の価格は、同生協の昨年十月末の七十九円（札幌）と比べると十四円高いが、本格的な需要期価格だった昨年十二月の九十六円（同）より三円安く、消費者の負担は少し軽減されそうだ。

石油情報センターによると、灯油の道内平均価格（配達）は一一二・四円（十月二十日現在）。他社は同生協に追随する傾向にあり、平均価格も近く百円を切る公算が大きい。

今年七月に一バレル＝一四七・二七ドルをつけた原油先物相場は現在、六〇ドル台前半にまで下がっている。円高も進んでおり、こうした動きが石油製品の卸価格に影響してくることから、しばらくは下げ基調が続くとみられ、小売り価格がさらに下がる可能性もある。

http://www.hokkaido-np.co.jp/news/life/126031.html

なかなか修繕委員会の業務が進まない。よい方法はないか？ ＨＰ管理員 2008 年 10 月 28 日 (火) 06 時 27 分 No.934

≪マンション管理新時代≫

Ｑ：修繕委員会から区分所有者へアクションを起こす場合には、アンケート配布の実施とその内容までいちいち理事会の承認を得ているため、なかなか修繕委員会の業務が進みません。
何かよい方法はないでしょうか。

Ａ：ご質問からは、修繕委員会の委員として活躍されながらもご苦労されている様子が推察されます。少しでもお役に立てるようにお答えしたいと思います。
どのようにしたら、理事会とうまく連携を取りながら、委員の方々が気持ちよく効率よくスピーディーに委員会の仕事を運営していけるかを、ご一緒に考えましょう。

まず、専門委員会の基本について確認しておきます。

（1）専門委員会はどのようなときに設置されるのか
ご存知のように、本修繕委員会などの専門委員会は、理事会における検討だけでは限界がある場合や、事案について比較的長期に亘り検討しなければならないときに設置するものです。
募集によってこれら分野の知識・経験を有するまたは関心が強い組合員の参加を求め、理事会とのパイプ役を果たす理事、さらには必要に応じて検討事項に関する専門的知識を有する外部者などで構成します。

（2）専門委員会はどのようにして設置できるのか
マンション標準管理規約 55 条（専門委員会の設置）では、理事会は、その責任と権限の範囲内において、専門委員会を設置し、特定の課題を調査または検討させることができると規定しています。
さらに、「同 55 条関連コメント」には、専門委員会の検討事項が理事会の責任と権限を超える事項である場合、理事会活動に認められている経費以上の費用が専門委員会で必要となる場合、運営細則の制定が必要な場合などは、総会の決議が必要であると明記しています。

（3）理事会とどのような関係にあるのか
同 55 条２項では、専門委員会は調査または検討した結果を理事会に具申すると規定しています。すなわち、専門委員会は理事会の諮問機関に当たります。

（4）専門委員会の運営に当たっての原則は何か
専門委員会は理事会の諮問機関であり、委員会として独自にものごとを決めることはできません。検討事項方針の決定からはじまって方策の決定まで、理事会の承認の下で運営されます。
この点は、専門委員会の初期段階で、委員がしっかり理解し、認識しておく必要があります。

以上の４点を再確認したうえで、回答の本題である「どのようにしたら、理事会とうまく連携をとりながら、委員の方々が気持ちよく効率よくスピーディーに委員会を運営していけるか」についてお答えします。
対策は三つに分かれると私は思います。その切り口ごとにアドバイスします。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20081017/527222/

ＨＰ管理員 2008 年 10 月 28 日 (火) 06 時 28 分 No.935

≪マンション管理新時代≫

（ア）理事会とうまく連携をとるにはどうするか
修繕担当の理事が修繕委員会に加わる理由はここにあります。理事会の方針と修繕委員会の動きが違わないように橋渡しをするのがその任務です。
専門委員会の委員長に理事が就任するとは限りません。理事会の場には専門委員会の委員長が出席し、委員会の進捗状況や理事会で決定する事項について具申し、理事会の審議と採決を得ることで委員会の活動が前進します。

（イ）気持ちよく委員会運営に携わるにはどうやるか
ご質問にある「アンケート配布の実施とその内容までいちいち理事会の承認を得ているため……」のなかには、修繕委員会委員であるご質問者の現在の心境が率直に現れていると思います。
もう一度、上記の専門委員会の基本のうち（3）項と（4）項を振り返ってみてください。

区分所有者の共同の利益に供する大規模修繕工事を行うには、修繕委員会で検討した案が理事会に具申され、その承認を受けて総会に上程され、総会で賛成多数の決議を得て初めて実行に移される必要があります。管理組合の民主的運営のプロセスを踏むことが必要なのです。
これは単なる手続きではなく、検討のプロセスでさまざまな区分所有者の意見や考えを反映させることで、よりよい案が出来上がることを意味しています。

したがって修繕委員会の委員のみなさんは、専門委員会の位置付けを再確認し、委員会が一生懸命に検討したアンケート調査の実施目的、調査内容、実施要領などを的確に要旨としてまとめることに全力を注ぐべきなのです。そのうえで要旨を理事会に具申すれば、審議で通ったときに“やったぁ～“と満足でき、自ずと気持ちよくなれるのではないでしょうか。

“自分たちが十分に検討したのだからこれがベストだ”とか、“なぜ、いちいち理事会の承認を得なければいけないんだ”とか、“だから時間がひたすら浪費される”と決めつけず、「いちいちは、よりよいものを生み出すために合意形成で必要なプロセスな

んだ」と、気持ちをリセットされることをお勧めします。
問題は、これらの作業のために不必要でムダな時間をかけないようにすることです。
その点を次に考えてみましょう。

（ウ）効率よくスピーディーにやるにはどうするか
専門委員会の業務が停滞しないようにするにはどうすればよいでしょうか。

a） 原理原則は、業務推進のための全体計画を作成し、その計画どおりに遂行することです。
全体計画の中には作業項目、日程、役割分担を明記した工程表を組み込み、理事会と同一歩調で委員会の運営に当たります。

b） 全体計画には合意形成のスケジュールについてもキチンと織り込んでおきましょう。
どのタイミングでどのような内容の説明会を区分所有者に対して開催するか、理事会の審議・採決はいつか、臨時総会を開催して採決するのはいつか、工程表に書き込みます。

c） 情報収集から分析、検討、素案づくり、意見交換（アンケート調査含む）、案の修正、意思決定に至るプロセスを「委員会内の業務」、「理事会と連携して進める業務」、「理事会での審議」――の３領域に分割し、それぞれの効率と生産性を高める工夫をしてみましょう。

例えば、「委員会内の業務」では、委員会の開催期日をあらかじめ第何週の何曜日の何時とするか決めておき、委員がスケジュールを調整して必ず出席できるようにしましょう。委員同士の報告・連絡・相談（ホウレンソウ）をキチンと行うことも重要です。
委員会を開催する前に当日検討する資料・素案を配布しておき、各自検討したうえで出席してもらうようにすると会議の進行は早くなります。順番に書記を決め、決めたこと、宿題は何か、それを誰がいつまでにやるかを会議の最後に確認し、議事録として残すようにしましょう。この繰り返しを行うことで、業務の効率は確実に上がります。
もし、委員では荷が重いのであれば、管理会社に資料・素案の事前配布や議事録の作成について協力を求めたり、委員会の中にマンション管理士などの専門家を加えてそうした業務を依頼したりするのも方策かと思います。

「理事会と連携して進める業務」も同様です。理事会で審議・採決してもらうよう具申する事項については、あらかじめ理事に資料を配布し、理事会当日には各自検討してもらったうえで審議に入るようにしましょう。
具申の段階では提案を一つに絞らず、複数の案を提示することもポイントです。それぞれの案のメリット、デメリットについて委員会で評価した比較表などを付けて公平性をアピールし、理事会の審議をサポートしましょう。こうすれば、１回ないしは少ない回数の理事会審議で結論を導き出せるようになります。

以上のような取り組みを行い、工事を実施した後に区分所有者のみなさんから“やってよかった。ありがとう”という言葉がもらえることを信じて、頑張ってください。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20081017/527222/?P=2

マンションの専用庭を駐車場に変更できますか？ ＨＰ管理員 2008 年 10 月 25 日（土）18 時 47 分 No.932

≪asahi.com　ここが知りたい≫

【質問】私のマンションの１階部分には、分譲時から１階の区分所有者の人たちにそれぞれ専用使用権として専有庭が与えられています。

　ところがＡさんは、自分の専用庭を駐車場に勝手に変更し、その上、以前からあった門扉を撤去して新しく門扉を作ってしまいました。

　規約は古い時期に制定されたため、共用部分の変更には共有者全員の同意が必要であると記載されています。

【答え】この事例のような場合は、共用部分の変更に該当します。

　区分所有法第１７条は、『その形状または効用の著しい変更を伴わないもの』は普通決議で、それ以外の共用部分の変更は区分所有者及び議決権の各４分の３以上の多数による区分所有者集会の決議で決めることになっています。第１７条のただし書きでは、定数は規約で過半数まで減ずることが出来ると決められています。

　あなたのマンションにおいて、専用庭を専用駐車場に変更するのですから、形状、効用の著しい変更として区分所有者集会で区分所有者および議決権の４分の３以上の賛成で決定しなければならないでしょう。

【質問】理事会からＡさんに門扉を元に戻すようにと原状回復の要求を出しましたが、Ａさんは絶対に応じないと拒否しました。専用庭は１階の人が奇麗に花を植えて下さるので、私のマンションは美観上、とても奇麗なマンションとして有名なのですが、大変残念でなりません。

　今後、管理組合としてはどのような対応をとらなければならないでしょうか。

【答え】管理組合が法人でなければ、総会で現在使用しているＡさんに対して裁判を起こして、管理者（多分規約では理事長になっていると思います）が原告となることについて、過半数による賛成を得る必要があります。

　裁判の内容は、

（１）駐車場の使用禁止の要求

（２）門扉撤去の要求

　となります。

　（１）は、Ａが専用使用権を与えられているのは、あくまでも専用庭であって駐車場ではありませんので、その効用を著しく変更する場合に当たります。

　（２）は、新しく門扉を設置して鍵を新しくつけたことで、これも形状の著しい変更に当たるでしょう。なお、著しいというのは抽象的表現ですので、いずれにしても区分所有者集会を開き、過半数の賛成を得なければなりません。

【質問】しかし門扉は元々Ａさんの庭に入るため、Ａさんだけが使用していたのですが、これも共用部分に入るのですか。

【答え】これと同じような東京高等裁判所昭和５５年３月２６日判決によれば、「門扉は人の出入りのためだけではなく、建物、敷地と外部との境界を画して、建物に居住する者全員の安全を保護する目的をも有するから共用部分である。…（中略）…Ａらは管理集会において大方の同意を得られないまま、従前の門扉の撤去と新しい門扉の築造をしたのであるから……他の共有者に対する規約上の不作為義務に違反して撤去し、……その義務違反として本件門扉（新設）が存在するので（物権的請求権にもとづく）、上記不作為行為義務違反に派生する違反撤去除去義務が生ずる」との判決を示しました。

しかしこの判決は、原状回復、つまり旧門扉の設置まで求める物権的請求権は不作為義務しかないので、認められないと判断しています。

しかし、区分所有法の昭和５８年の改正で、共同の利益に反する行為（区分所有法第６条）は、管理者、管理組合法人による差し止めなどが出来るよう法５７条の規定が加入されました。

区分所有法第５７条は、

「区分所有者が第６条第１項（共同の利益に反する行為）に規定する行為をした場合またはその行為をするおそれがある場合には、他の区分所有者の全員または管理組合法人は、区分所有者の共同の利益のため、その行為を停止し、その行為の結果を除去し、またはその行為を予防するため必要な措置を執ることを請求することができる」

と規定しています。

東京地方裁判所・平成３年３月８日判決は、原状回復を認めています。

【質問】その裁判で違反した人は、どのように反論したのですか。

【答え】その裁判で違反した人は、この門扉は古くなって汚れたり、一部破損したりしているし、内部も丸見えであるので、住居の平穏が認められず不安であること、また駐車場が解約となって庭の一部を駐車場として使う必要があったとして、

（１）原告らの主張は権利の濫用である。

（２）区分所有法第１７条第２項の「特別の影響」を受けるからＡさんの承諾を必要とする。

と反論しました。

しかし、この反論について東京高等裁判所の判決は、

（１）について、他の共有者の意思に反して、集会の決議を経ず行った行為は違反行為であるから、その違反行為の排除を求めるのは権利の濫用にはならないと判示しました。

（２）については、「特別の影響」を受ける場合とは、この変更行為の必要性とか有用性とか、合理性についてＡさんが受ける不利益と他の区分所有者の受ける不利益などを比較して判断すべきであるから、Ａさんは「特別の影響」を受ける場合に当たらないとＡさんの主張を退けました。

http://www.asahi.com/housing/soudan/TKY200810250164.html

緊急時にエレベーターから脱出する方法は？ ＨＰ管理員 2008 年 10 月 24 日（金）19 時 46 分 No.931

≪マンション管理新時代≫

Ｑ：緊急時にエレベーターから脱出する方法はありますか？

Ａ：エレベーターには、かごと一緒に動く内側の扉と、各階の乗り場に設置されている外側の扉があり、停止階では両方の扉が連動して開きます。その両方の扉が完全に閉まらないと、エレベーターは動かない構造になっています。
乗り場側の扉は、閉まっている状態のときは基本的に常にロックがかかっており、かごが到着すると、かご側の扉に設置されている連結装置が乗り場側扉のロックを機械的に解除する仕組みになっています。またスプリングやおもりの作用で、扉には常に閉まる方向への負荷が働いているので、かごが到着していない限り、フロアの乗り場側の扉が不用意に開くことはありません。

もし災害時などに閉じ込められた場合でも、テレビドラマや映画で見るような無理な脱出は大変危険です。故障や停電などでかご内にとじ込められた場合を想定して、エレベーターには管理員室や保守管理会社の警備室などと連絡できる通話装置（インターホン）が設置されているので、状況を説明して救出を待ってください。
停電などによってエレベーターが停止した場合は、ただちに非常用バッテリーが起動して非常用照明が点灯します。かご内が真っ暗になることはありません。法令の解説には 30 分間以上点灯することが書かれています。

設置されているエレベーターの仕様などもそれぞれ異なりますので、緊急時（閉じ込め状態での火災発生時など）の脱出方法については、保守管理会社に確認してください。その際には、停電などが発生した際の連絡方法と保守管理会社の常時受付体制を確認しておくことが大切です。
また、管理員（管理会社）が 24 時間体制でないと、エレベーターの保守管理会社が来ても機械室に入れず、救出は管理員の出勤後となることもあります。

2005 年 7 月 23 日、東京都足立区で震度 5 強を観測した地震では、首都圏で約 6 万 4000 基のエレベーターが停止し、78 基の閉じ込めが発生しました。
いざというときの閉じ込め対策として、管理組合は飲料水、簡易トイレ、簡易毛布などをエレベーター内に常時備えておく検討をしてください。

エレベータ協会では、地震が発生した際の対処法として以下の事項を提唱しています。
講習会を開いて居住者全員でこれらについて学んでおくとよいでしょう。
・すべての階のボタンを押して止まった階で速やかに降りること
【もし閉じ込められた場合】
・非常ボタンを押し続け、非常電話（インターホン）で救出を呼びかけること
・救助が来るまではいたずらに体力を消耗しないようにすること

エレベーターの安全基準については、建築基準法施行令において以下の定めがあります。

建築基準法施行令　129 条の 10 ３項

エレベーターには、前項に定める制動装置のほか、次に掲げる安全装置を設けなければならない。

一　かご及び昇降路のすべての出入口の戸が閉じていなければ、かごを昇降させることのできない装置

二　昇降路の出入口の戸は、かごがその戸の位置に停止していない場合においては、かぎを用いなければ外から開くことのできない装置

三　停電等の非常の場合においてかご内からかご外に連絡することができる装置

四　乗用エレベーター又は寝台用エレベーターにあっては、次に掲げる安全装置
　イ　積載荷重を著しく超えた場合において警報を発し、かつ、出入口の戸の閉鎖を自動的に制止する装置
　ロ　停電の場合においても、床面で１ルクス以上の照度を確保することができる照明装置

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20081014/527103/

道内ガソリン１５０円台に HP管理員 2008 年 10 月 23 日（木）16 時 35 分 No.929

≪北海道新聞≫

石油情報センターが二十二日発表した石油製品市況調査の結果によると、二十日時点のレギュラーガソリンの道内平均小売価格は一リットル当たり一五六・二円で、前週比三・八円下落した。

　八月上旬のピークから三一円下がり、ガソリン税の暫定税率が復活した直後の五月初旬の水準に戻った。

　全国平均は同四・二円下落の一五七・四円で、道内、全国いずれも十一週連続の下落となった。原油相場の急落に加え、一部の石油元売り大手が十月から導入した卸価格の毎週改定の影響も大きいようだ。道内のハイオクガソリンは前週比三・六円下落の一六六・九円、軽油は同三・八円下落の一四〇・二円、灯油（配達）は同五・一円下落の一一二・四円だった。

http://www.hokkaido-np.co.jp/news/life/124932.html

sugana 2008 年 10 月 24 日（金）09 時 31 分 No.930

━マンションネットの灯油共同購入価格
１０月分の価格が決定

　このところ、原油価格の引き下げと卸値が下がったことが反映して小売価格がだんだん下がってきました。

　北海道の灯油価格の決定に影響を与えるコープさっぽろも１０月１６日から税込みで１０７円になりました。
　しかし、この価格は高すぎます。

さて、当マンションネットの１０分価格は９月の価格に比較して、税抜きで１０円の引き下げになりました。
調査の結果、市内でマンションに販売している価格でおそらく最低の価格になったでしょう。提携している業者さんには相当頑張っていただいた価格と認識しております。
ようやく、この４月頃の価格に戻ったと言えます。

この冬期間の価格に関心が集まっておりますが、需要期を迎えて多少価格の揺り戻しがあり、また９０円台に戻る可能性もあり、断定できません。

灯油価格は、原油価格や卸値等の影響をもろに受けますので何とも言えませんが、当マンションネットのスケールメリットを生かして、今後も市内最低価格を目指してまいります。参加管理組合皆さんのご協力をお願いいたします。

マンションネット事務局

時代とともに変わるマンションの駐車場問題 ＨＰ管理員 2008 年 10 月 22 日 (水) 16 時 46 分 No.926

≪マンション管理新時代≫

私の住む団地型マンションでは先週末、秋の恒例行事が行われました。全駐車場の入れ替えです。
敷地内にある 300 台強の駐車場と敷地周辺に管理組合法人で借りている 100 台弱の駐車場の全利用者を、毎年、抽選で入れ替えているのです。
ここに引っ越してきた当時は、居住者間の公平性を保つ目的だからとはいえ、すごいことをしているものだと感激しました。その前に住んでいた 30 戸余りの民間小規模マンションには内部駐車場が 2 台分しかなく、駐車場を求めて右往左往した経験があったからです。

90 年代初頭、事情があって都内の他の区からその小規模マンションに移り住みましたが、人間よりもクルマの引っ越しが大問題になりました。
株価は下落していましたが、土地バブルはまだはげ落ちていなかった時代。都区部には「月極め」の空き駐車場はほとんどありませんでした。最寄り駅近くの不動産屋を何軒も回りましたが、「空き待ちが 30 人以上いるよ」とウエイティングリストを見せ付けられるなど、どこでもやんわりと断られました。
ようやく“駐車場あります”の張り紙を見つけて飛び込んだのは、営業しているのかよくわからない、駅から遠く離れた古い木造家屋の不動産屋でした。

「車庫証明の取れる駐車場、ありますか？」
「あるよ」
ほっとしたのも束の間、紹介されたのは、なんと新居の最寄りのバス停留所から８つ先、そこからさらに徒歩５分以上かかる場所でした。
「これじゃ 500m以上あるから車庫証明が取れないのでは？」と問いただすと、不動産屋のオヤジさんはニヤリとして、「法律が変わったから大丈夫」と、壁に貼った地図に定規を当てました。
「2km 以内だから車庫証明は取れるよ」

自宅から直線距離で 2km 以内であれば保管場所にできるように、「自動車の保管場所の確保等に関する法律」が改正されたばか

りのことでした。とはいえ、新しい自宅からは自転車でもゆうに 10 分はかかります。自然と足は遠のき、愛車のバッテリーは常に上がった状態でカバーを被せたままになりました。
そんな経験をしていたので、いまのマンションに引っ越したときは、2 年に一度とはいえ、住戸から 10 数メートルの距離で駐車スペースを確保できることに驚いたのです。

400 台に及ぶ駐車場の入れ替えは次のように進みます。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20081022/527305/

ＨＰ管理員 2008 年 10 月 22 日（水）16 時 48 分 No.928

≪マンション管理新時代≫

まず 2 週前からの 1 週間に車検証の写しを組合事務所に持参したうえ、用意された「外→内」、「内→外」の箱から封筒を引きます。封筒の中には、入れ替え当日の朝に行われる駐車場選定の順番を決める番号が書かれた紙や、管理組合法人と居住者が取り交わす覚え書 2 通などが入っています。
「外→内」の封筒には「?1」からはじまる若い番号が振られており、「内→外」の封筒の中の紙には、その後に続く番号が振られています。外部の駐車場を使った人は次の年には必ず内部駐車場を選択できる仕組みです。

入れ替え当日は、管理事務所内の集会室を使って早朝から駐車場選定が行われます。抽選番号の若い順に 10 人ずつ呼び込まれ、敷地の内外に点在する指定駐車場の中から自分の望むスペースの番号を指定し、覚え書と組合の記録簿にその数字を記入していきます。
集まった居住者の点呼と集会室への呼び込み、名前と住戸の確認、駐車スペースの選定、覚え書への記入事項の確認、記録簿の作成と続く流れ作業は、組合役員と管理事務所の事務員が総出で手際よく行います。選定順位の抽選の準備から当日の作業まで、役員が費やす労力は半端ではありませんが、入居時から続く慣習なので、みな手馴れたものです。

駐車スペースの選定作業は午前中に終わり、14 時から一斉に入れ替えが始まります。400 台以上のクルマが一斉に駐車スペースを入れ替える様はさぞかし壮観だと思われるかもしれませんが、いたってスムーズに事は運びます。
どうせ入れ替えだからと、選定を終えると遠出したり、周辺の SC やレジャー施設に出かけたりで、指定時間の前からかなりのスペースが空き状態になるからです。私は 10 数回この入れ替えに参加していますが、一度も混乱するのを見たことがありません。

「内部」と「外部」の使用料は同じに設定されていますが、荷物の積み出しや搬入、家族を乗せるときの手間などはかなり違います。「外部」に当たる年で最も遠かったときは、住戸から約 400m離れたスペースを割り当てられたこともあります。あの苦い経験に比べればはるかにましですが、1 年間の我慢でした。
現在は、たとえ「外部」の年でも、遠くの駐車場を割り当てられる可能性はほぼなくなりました。10 年前にクルマを利用する居住者の 5 割強だった「内部」駐車場の充足率が 8 割近くに達したからです。

このマンションにとって、駐車場の確保は新築分譲時からの大問題でした。
管理組合は敷地周辺の地主の協力を得てマンション用の専用駐車スペースを確保してきましたが、代替わりで地主側の意向が変わったり、都市計画道路が抜かれたりで、同じ数の駐車スペースを外部で安定的に確保できる見通しは立ちませんでした。
駐車場問題を検討する専門委員会は何代にもわたって続きました。
二段式の駐車場に改築する案や、地下ピットを掘って機械式駐車施設を取り込む案が出されたこともあります。前者は建築確認だ

けでなく都市計画の変更まで必要になること、後者は工事やメンテナンス費用、子どもの安全確保などで問題のあることが指摘され、いずれも廃案になりました。
敷地内に残る樹林地を伐採して駐車場を拡張する案が出されたときは、居住者が“クルマ派”と“ミドリ派”に分かれて大論争となり、結局、実現しませんでした。

では、どうやって事態は改善したのでしょうか。理由は二つ、考えられます。

ひとつは数年前に管理組合を法人化したうえ、隣接した敷地を買い取って「内部」駐車場に繰り入れたことです。この隣接地は食品スーパーが地主から借りて使っていましたが、地主の相続でスーパーが撤退。物納された挙げ句、一団地指定の都市計画がかかっているため建物を新たに建てることができず、半ば放置されていました。この敷地を管理組合法人が購入したことで、“内部”扱いの駐車場を数十台分、一挙に増やすことができたのです。

もう一つは居住者の高齢化に伴ってクルマの利用者が減ってきたことです。正確な数はわかりませんが、10 年ほど前は少なくとも 450 台程度の利用者がいたと記憶しています。最寄り駅からバス便の立地なのでもともとクルマ利用者の数は多いのですが、全世帯に占める割合は確実に減る方向にあります。来客者用の専用スペースを敷地内に設けるだけの余裕も出てきました。最近は内部駐車場の増設は話題にならなくなりました。

仮に駐車場不足が俎上に上がっていた時代に機械式や二段式を採用していたとしたら、いまごろどうなっていたでしょうか。
内部駐車場は確実に余りはじめたことでしょう。といってマンション外の人たちに貸し出すのは、会計処理や税法上の扱いで難しい面があるといわれています。となると駐車スペースは空いたまま放置するしかありません。

時代は移り変わります。
以前はマンションにおける内部駐車場の不足は大問題でしたが、最近は機械式にせよ二段式にせよ、分譲時から内部駐車場の“100%確保”をうたったマンションが増えています。屋内駐車場面積の一部を容積率不算入とする建築基準法の緩和措置も効いているようです。
ただ、高齢化や人口減少、若年層のクルマ離れがこのまま進めば、こうした「100%充足マンション」でも、駐車スペースはやがて余ってくるのではないでしょうか。
外部への賃貸や機械式駐車場の撤去、用途変更がスムーズにできる仕組みや長期計画を、いまから考えておく必要があるのではないかと思います。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20081022/527305/?P=2

マンション組合費を詐取　元管理会社社員に実刑　ＨＰ管理員 2008 年 10 月 21 日 (火) 13 時 05 分 No.925

≪河北新報社≫

　東京の大手マンション管理会社の社員が管理組合の経費をだまし取ったとされる事件で、仙台地裁は２０日、詐欺罪で、仙台市泉区泉中央４丁目、同社元社員中村守雄被告（５８）に懲役２年１０月（求刑懲役４年）の判決を言い渡した。

　小池健治裁判官は「常習的に行われた詐取の一端で悪質。女性との交際費やギャンブル費に充てていた動機に酌むべき事情はない」と述べた。

判決によると、中村被告は２００３年５月—０４年５月に計３回、福島市と塩釜市のマンション３棟の管理組合に組合名義の預金口座から自分の口座に振り込ませるなどして、現金計約１６５４万円をだまし取った。

中村被告は大手マンション管理会社の仙台支店に勤務。仙台市や多賀城市のマンションでも同様の手口で無断引き出しを繰り返したとして、０４年８月に懲戒免職となった。
2008 年 10 月 21 日火曜日

http://www.kahoku.co.jp/news/2008/10/20081021t13025.htm

組合役員のなり手がいない。どうすればよいか？ ＨＰ管理員 2008 年 10 月 20 日 (月) 14 時 37 分 No.923

≪マンション管理新時代≫

Q：築後 25 年を経過したマンションです。区分所有者には高齢者が増え、賃貸率は３割を超え、若い人は仕事が忙しい、その他は全般的に無関心層となっていて、管理組合の役員のなり手がいなくて困っています。理事長として輪番制の採用を検討したいとのですが、輪番制で順番が回ってきても拒否する人との公平感をどう保つか、いろいろと悩んでいます。
アドバイスをいただきたいのですが…。

A：本来は、管理組合の役員は公募によって規定する役員候補者数が全員そろい、そのうえで総会において「第Ｘ期役員選出の件」として承認される姿が望ましいのですが、多くの管理組合では、公募に応じる区分所有者が少ないか、もしくはいないために、輪番制または抽選方式を併用しているのが実情です。

国交省が実施した 2003（平成 15）年度マンション総合調査によれば、管理組合アンケート調査の結果、課題としての「管理組合役員のなり手がいない」を、他を圧倒して約６割の管理組合が選択しており、その主な要因としては、「高齢化」を挙げる管理組合が 60%と最も多く、次いで「賃貸化」が 20%、「無関心」が約 13%となっています。「管理組合役員のなり手がいない」は、戸数、形態、築年の別に関係なく選択されています。
少なからぬマンションで、自らの意思で管理組合の役員になろうと手を挙げる区分所有者がいないという事実は、これからの集合住宅の管理組合運営を考えるときに立ちはだかる大きな問題と言えます。

以上のような状況認識を踏まえて、「役員に立候補してもらえるようにするにはどうしたらよいか」と「公募しても必要な役員数が確保できないときはどうしたらよいか」の二つのテーマについて、ご質問にお答えします。

1．役員に立候補してもらえるようにするにはどうしたらよいか

（1）啓発活動の推進
管理組合活動に対する理解と認識を深めてもらう活動を推し進める
「安心・安全に住みよい居住環境は居住者同志で築く！」、「自分たちの財産は自分たちで守る！」など、区分所有者の意識改革のための啓発活動を、具体的な活動を通して進めることをお勧めします。
最近、私が関与した事例では、２年目のアフターサービス点検時期を迎えて、売り主・施工会社への補修事項の要求を取りまとめることを契機に「区分所有者の結束」が増し、「自分たちの財産は管理会社任せにせず、自分たちで守る！」という原則に気付い

た管理組合の事例があります。

啓発活動は一般的な広報活動だけでは効果が薄くなりがちです。役員が各区分所有者と一体感をもって行動することが重要です。
・自分たちの問題であることを認識してもらう
・解決に向けて、各区分所有者の意見や意思を聴取する
・実行プロセスに関心を持ってもらう
・成果を全員で確認し、共有化する
・やればできるという実体験を持ってもらう
――以上の流れを丁寧に繰り返すことで、自ら率先して動く団体（管理組合）と構成員（組合員）に成長していきます。山本五十六の言葉ではないですが、管理組合役員は諦めず「やってみせ、言って聞かせて、誉めてやらねば、人は動かず」を、やり抜くことです。
まずは実践してみましょう。

（2）支援環境づくり
役員の心身の負担を軽減する仕組み、支援体制を確保する
役員公募に手を挙げるのを躊躇（ちゅうちょ）させる要因としては、法律や管理規約などの理解、事案の検討、催しなどの企画、外部との交渉、折衝といった多大な頭脳労働の負荷、実際にかかる手間と時間、さらに居住者間のトラブルの仲裁などにかかわる心身的負荷があると想像されます。

役員の心身の負担を少しでも軽くするためには、管理会社への業務委託内容を見直し、マンション管理士や建築士などの専門家を上手く活用することが対策になります。管理組合を自主運営する大方針は堅持しつつ、役員の心身にかかる負荷を少しでも軽減するように、理事会自身ですぐに取り組むべき業務に優先順位を付けて選別を進めてください。

（3）適任者の発掘
専門委員会への参画などを通して、役員への登竜門をつくる
最初から管理組合の役員になるにはハードルが高いと思われる場合は、管理規約改正や大規模修繕、ペット飼育、防犯カメラ設置など、声をかけた区分所有者が関心を持っている分野の課題を扱っている専門委員会に委員として参画してもらいましょう。それらの活動を通じて区分所有者のなかから将来の役員適任者を発掘することもできます。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20081009/526987/
ＨＰ管理員 2008 年 10 月 20 日（月）14 時 39 分 No.924

≪マンション管理新時代≫

2．公募しても必要な役員数が確保できないときはどうしたらよいか

（1）対応策の整備
公募と輪番制または抽選制を併用する
公募だけでは必要とする役員を確保することが難しい場合は、輪番制や抽選制を併用する手があります。
一般に行われている輪番制は、役員未経験者のなかから輪番で役員として立候補してもらう方法です。かつては居住年数の多い区分所有者から順番に立候補してもらうケースが見受けられましたが、築年数が経過したマンションでは高齢者に当たることになる

ので、最近は居住年数を要件から外すケースも見受けられます。
抽選制は、役員未経験者のなかから同じ条件の下で立候補者を選出する方法です。いつ役員候補に当たるかわからないので、事前の心の準備ができないという問題が残ります。

（2）役員候補拒否者への対応

輪番制または抽選制で役員候補になっても拒否する区分所有者への対応策を決める

上記の方法を採用するに当たって問題となるのは、
（ア）輪番制や抽選制で役員候補に当たった区分所有者が、「役員をやりたくない」という理由だけで立候補を拒否した場合、どう対応するか
（イ）区分所有者自身が病気や高齢または居住していなかったり賃貸していたりで、やむを得ず役員に就任することが難しい場合、他の区分所有者とどのように公平性を保つか
――という２点です。

（ア）のケースでは、理事長または理事が当該住戸を訪問し、「やりたくない」だけの拒否なのか、「何らかの事情」があっての就任辞退なのかを確認することが必要です。「何らかの事情」が明らかになれば（イ）として扱い、理事会で検討することになります。
「やりたくない」だけの拒否であっても、そこには何らかの理由（背景）があるはずなので、根気よく話を聞き、原因となるものを除く努力をしましょう。あくまでも話し合いでことを進めることが肝要です。強制的に役員に就任させてもよい結果は得られません。
一方で、安易に役員就任辞退を認めてしまうと、それが前例となって同じようなケースが多発するのは目に見えているので要注意です。

区分所有者は法律や管理規約のルールに従う責任と義務があること、誰もが公平に義務を果たす必要があることを十分に説明して理解してもらうことが肝心です。
（イ）のケースでは、「役員就任辞退」の理由を理事会で検討したうえで、役員就任を免除するかを判断する必要があります。

そのうえで、（ア）に該当する「役員断固拒否者へのペナルティー負担制度」と（イ）に該当する「役員就任免除に伴う管理組合運営賛助金の負担制度」を検討してはいかがでしょうか。
このうち後者の「役員就任免除に伴う管理組合運営賛助金の負担制度」は、理事会が「就任免除」を認めた場合に限って、賛助金を支払うことで辞退を認める制度です。区分所有者間の公平性を図るためにも、理事就任に代わる何らかの負担を公序良俗に反しない範囲でしてもらう必要があります。
私が把握しているマンションでは実際にこの運営賛助金制度を導入し、月額 1000 円を徴収しています。

運営賛助金の徴収はマンション標準管理規約には盛り込まれていません。新たな制度となるので、それぞれのマンションの管理規約を改正する必要があり、総会において特別決議によって採決することになります。
なお、制度を創設する場合には、「管理組合が認める理由がある場合はその限りではない」など、賛助金の徴収を免除する例外措置も設けたほうがよいでしょう。

ところで、賛助金負担制度を設ける段階で問題になるのが、（ア）に該当する「理由がないまま断固拒否」する人への対応です。
こうした人と理事会で「就任免除」を承認した人を同列に扱って同額の賛助金を徴収するだけでよいとすると、区分所有者間の公平性を著しく欠くだけでなく、「賛助金を払えば役員就任から逃れられる」という誤解を広めることにもつながります。
「役員就任」が原則であることを徹底するためには、こうした「断固拒否」の人を放置するわけにはいきません。そこで、管理費

等の滞納者に対する遅延損害金の請求と同様に、賛助金とは別に何らかのペナルティーを課すなどの方策を練って、「役員断固拒否者へのペナルティー負担制度」を規約に盛り込む必要があるでしょう。
見た目では金額の多さで区別するように見えますが、基本はあくまでも「理由がないまま断固拒否」する人が発生しないように抑制することであるとご理解ください。

（3）役員資格の拡大

役員資格を拡大してなり手の範囲を広げる

管理規約を変更して役員資格の幅を広げるのも一つの方法です。
本来であれば区分所有者が最も共有財産の管理について責任と自覚が深いはずなので、マンション標準管理規約では、役員の資格者は「当マンションに現に居住する管理組合員」つまり区分所有者であると規定しています。一方、同 35 条（役員）の関係コメントには、「ほとんどの区分所有者が居住しないリゾートマンションや、賃貸されているワンルームマンションなど不在の区分所有者が多いマンションでは、別途考慮する必要がある」と書かれています。

役員の資格要件は任意規定なので、各管理組合の事情を考慮して変更することができます。
具体的には、理事の資格を拡大し、マンション標準管理規約 46 条（議決権）５項に規定されている「総会において議決権を行使する代理人を、その組合員と同居する者若しくはその組合員の住戸を借り受けた者等」を参考にして「同居する配偶者または一親等親族」とする方策が考えられます。また、外部居住の区分所有者の場合は「当マンションに現に居住する配偶者または一親等親族または賃借人」とすることも考えられるでしょう。

ただし、マンションの管理の主体はあくまでも区分所有者であることが基本ですから、役員資格の幅を拡大して選出される役員の数は過半数を超えないとか、理事長または会計担当の役職にはなれないなどの制限を設けることも必要かと思います。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20081009/526987/?P=2

東京弁護士会：管理費不払いの弁護士に退会命令　／東京　ＨＰ管理員 2008 年 10 月 18 日 (土) 09 時 21 分 No.922

≪毎日ＪＰ≫

　法律知識を悪用してマンション管理費を支払わなかったとして、東京弁護士会は今井滋雄弁護士（６４）を９日付で、除名に次いで重い退会命令の懲戒処分にしたと発表した。

　同会によると、今井弁護士は９６年５月以降、自身が実質的に管理する休眠会社が所有するマンションの１室の管理費計約１５０万円を支払わず、管理組合からの請求に対し「（休眠会社とは）別の会社に使用権がある」と虚偽の説明をした。同組合が別会社に支払いを求め提訴すると、今度はこの会社の代理人になって訴訟の引き延ばしを図るなどした。

　今井弁護士は、不払い問題を巡って懲戒請求が出された後の０６年６月、遅延損害金を含め全額を組合側に支払った。同弁護士会の調査に対し、「自分は休眠会社に債権があり、本来はこの会社から取り立てる権利がある」と、管理組合への支払い義務はないとの反論をしたという。だが、同会は「過去２回、業務停止の懲戒処分を受けるなど非行を繰り返している」として退会命令処分にした。

毎日新聞　2008 年 10 月 17 日　地方版

http://mainichi.jp/area/tokyo/news/20081017ddlk13040287000c.html

屋上への工作物設置に施工条件や法律上の決まりごとはあるのか？ ＨＰ管理員 2008年10月15日 (水) 11時51分 No.921

≪マンション管理新時代≫

Ｑ：マンションやビルなどの屋上への工作物設置について、施工条件や法律上の決まりごとはあるのでしょうか。

Ａ：マンションやビルなどの屋上に工作物を設置する場合、その工作物の規模や内容にもよりますが、建築基準法や地方公共団体が制定した条例などの対象となれば確認申請が必要になります。事前に所轄の役所などに出向き、設置を予定している工作物に確認申請が必要かを調べなければなりません。

屋上だけに限りませんが、建築基準法施行令138条で指定されている工作物は以下のとおりで、これらの築造については確認申請が必要となります。

1.煙突、広告塔、高架水槽、擁壁その他これらに類する工作物
一.　高さが6mを超える煙突
二.　高さが15mを超える鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱、木柱その他これらに類するもの
三. 高さが4mを超える広告塔、広告板、装飾塔、記念塔その他これらに類するもの
四. 高さが8mを超える高架水槽、サイロ、物見塔その他これらに類するもの
五. 高さが2mを超える擁壁

2.昇降機、ウオーターシュート、飛行塔その他これらに類する工作物
一.　乗用エレベーター又はエスカレーターで観光のためのもの
二.　 ウオーターシュート、コースターその他これらに類する高架の遊戯施設
三.　 メリーゴーラウンド、観覧車、オクトパス、飛行塔その他これらに類する遊戯施設

3.製造施設、貯蔵施設、遊戯施設等の工作物で政令の指定するもの

確認申請を行った場合には、工作物の設置完了後に所轄の役所などによって完了検査が行われます。（文章の順番変更）手続きの大まかな流れは、確認申請 → 確認済証の交付 → 着工 → 完了検査申請 → 検査 → 検査済証の交付、となり、検査済証が交付されて、初めて工作物を使用することができます。

携帯電話事業者からの要望で中継アンテナなどを設置する場合は、携帯電話事業者の責任を明確にしたうえで、契約書の中に関係法令の尊守、安全対策、大規模修繕時の対応処置、撤去の際の現状回復などの主体を明記し、確認申請などの諸手続きはその必要性の有無の確認も含めて携帯電話事業者の責任で行ってもらうようにすべきでしょう。

いずれにしても、既存の建物の屋上に後から工作物を築造することはお奨めできません。
新築時から工作物の想定があればその自重が構造計算に反映されていますが、後からとなると積載荷重の安全率の余裕が減ることになります。高層になればなるほど積載荷重が増せば地震力も増して大きく揺れることになります。また、風圧力の負圧によって

屋上から工作物を巻き上げられるような力も加わります。
工作物を固定するために新たに基礎や架台も施工するとしても、建物の主要構造部からはアンカーが取りづらく、躯体に緊結できない状態になることも考えられます。屋上防水への影響も免れませんから、維持管理においても不利な要素となってしまいます。

なお、確認申請が不要なアンテナや構造躯体になり得ない工作物などの固定・定着方法は、一般的には「建築設備耐震設計・施工指針 2005 年版」（日本建築センター）や「耐震総合安全性の考え方 2008」（技報堂出版）に示された設計基準に準拠しています。詳しくはそちらをご参照ください。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20081009/527008/

一度も消防設備点検を受けていない居住者宅に立ち入るための方策は？ ＨＰ管理員 2008 年 10 月 15 日 (水) 11 時 45 分 No.919

≪マンション管理新時代≫

Ｑ：築７年目のマンションの理事長です。最近、防火管理者から「これまでに一度も消防設備点検を受けていない区分がある」と知らされました。その区分所有者の普段の行動から察するに、点検を受けていないのは確信犯的（故意）と思われます。まずは直接的に、点検を受けるようお願いするなどの対応から始めますが、いよいよ、点検を受け入れないようであれば、どのような対応が可能でしょうか。ご教示よろしくお願いします。

Ａ：私はいつもご質問の内容から状況をできるだけ正確に把握したうえで適切な回答作成に務めたいと考えていますが、本コーナーのＱ＆Ａ形式ではご質問者にご不明な点を再確認することができませんので、ある部分は推定（仮説）になることをまずお許しください。

消防法によれば、共同住宅である分譲マンションの管理者（理事長）は、消防用設備について消防設備士等の有資格者に、法定の点検をさせ、その結果を３年に１回、消防長または消防署長に報告しなければならないとされています。一般的には、消防用設備には、「消火設備」、「警報設備」、「避難設備」、「消防用水」、「消火活動用上必要な施設」、「非常電源」、「その他、配線、操作盤」などがあります。

ご質問にある「これまで消防設備点検を受けていない区分がある」の意味するところが何かを考えてみると、「区分」という表現があるので、専有部分ないしは専用使用部分にある消防用設備の点検と推定できます。想定できる設備は以下の２つです。
（ア）専有部分の火災警報器類の点検
（イ）専用使用部分のベランダに設置されている「折りたたみ式避難はしご、救助袋、緩降機」類の点検

（ア）は火災発生時に周辺居住者へ警告を通知するか管理員室の集中警報盤に通知するもの、（イ）は緊急避難時の避難路を確保するものです。
いずれも大切な生命を守るうえで重要な消防用設備です。１区分所有者の確信犯的（故意）行為で、その「区分」の消防用設備点検がなされないことは、単に当該区分所有者だけの問題にとどまらず、当マンション居住者全員の「安全・安心」にかかわる問題となります。早急に解決を図らなければなりません。

ではどうしたら、解決できるのでしょうか。

こうしたときに私は、すぐに区分所有法や管理規約を持ち出して「法律やルールがこうなっているのだから直ちに点検させなさい。さもなければ訴訟も辞さないぞ！」と力づくにやるのではなく、まずは、もう一度原点に立ち返り、“なぜ自らの安全確保につながる点検を拒否するのか”という真の理由（背景）を解き明かすことをお勧めしています。拒否する理由（背景）がわかれば、問題解決の糸口は見えてくるからです。

平たく言うと、心の通い合いで問題解決を図るようにお勧めしているわけです。甘いと言われるかもしれません。このような回答をするには理由があります。私自身マンション管理士として、「話し合いの先に解決の糸口がある」を信条として管理組合の顧問活動に取り組み、問題解決に努めてきました。
そのなかで、ご質問にあるような「専有部分並びに専用使用部分に立ち入っての点検」を拒否されるケースにも何度か立ち会いました。拒否し続ける区分所有者のご自宅を理事長と私が何度も何度も訪問し、その理由をお尋ねしてようやくわかった代表例をここで紹介します。

（1）　かつて管理組合活動に関して投書箱で意見具申したところ、当時の理事が自宅を訪ねてきて非難を浴びせられ、一方的な報告書が名指しで掲示され、村八分的な扱いを受けた。あるいは、何度も意見具申したが理事会から無視された。それからは管理組合役員と管理組合活動に不信感を抱くようになり、嫌がらせ的に専有部分や専用使用部分への立ち入り点検を拒否するようになったケース
（2）　マンション固有のルールでやってはならないと決められていることは認識したうえで、専有部分や専用使用部分を違法な仕様に変更する、ベランダ部分に温室やロッカーを設置する――といったルール違反を犯しているので見られたくないというケース
（3）　明確な理由はないが、とにかく他人を自分の部屋に入れることを嫌がるケース

（1）と（2）のケースには点検を拒否する理由（背景）が存在します。一方、（3）は理由があってないようなケースです。
ご質問には「普段の行動から察するに、点検を受けていないのは確信犯的（故意）と思われます」とありますが、上記の（1）、（2）、（3）のいずれに該当するでしょうか。私は判断がつきかねますので、それぞれについての対処法を以下に回答します。仮に、いずれにも当てはまらない第４のケースであれば、そのときは、回答の流れに沿って、第４の回答を導き出してみてください。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20081007/526914/
ＨＰ管理員 2008 年 10 月 15 日 (水) 11 時 47 分 No.920

≪マンション管理新時代≫

（1）管理組合の活動や役員に対して不信感を抱き、それが原因で立ち入りを拒否するケース
このようなケースでは、真の原因が管理組合と区分所有者のどちらにあるのかは不明瞭であり、時間も経過していることから、事実の究明は極めて難しい状況にあります。
従って、まずは当該区分所有者の意見を十分に聞き、心のわだかまりを解いてあげることが大切になります。現役員が誠意をもって当該区分所有者と接し、ヒアリングした意見を理事会でキチンと論議して、その結果を本人に報告するか掲示することで、関係改善を図りましょう。

（2）専有部分や専用使用部分でルール違反を犯しているので、立ち入りを拒否するケース
ルール違反があるとすれば、それを管理組合として放置することはできませんが、まずは点検できるようにすることが先決です。

A　点検は委託している第三者である業者が行うことを説明し、消防設備点検以外の報告は理事会に上がらないことを強調する
B　書面ではなく直接会って、消防設備点検の重要性について説明する
C　避難はしご設備や避難ハッチの部分、隣戸との隔て板の周辺に物を置かないといった「善管注意義務」が区分所有者や居住者には課せられており、万が一、違反が原因で罹災（逃げ遅れによる死傷など）するケースが発生すれば、損害賠償を請求されることがあることを伝える
――以上を行うことで理解と協力を求めましょう。

（3）明確な理由がないにもかかわらず拒否するケース
このケースが一番難しいと言えます。明確な理由がないまま「拒否」だけはハッキリするタイプなので、堂々巡り、“ぬかにクギ”状態が続き、コミュニケーションが成り立ちません。
私の体験したケースの当該者は独身の若者でした。しかたなく、管理組合（理事長）は緊急連絡先のご両親と連絡を取って事情を説明し、ご両親から本人を説得していただき、立ち入ることができました。

このように「拒否」する側にもいろいろな理由（背景）があります。
「立ち入り拒否」問題を解決する一番のポイントは、対話によってできるだけ正確に「拒否」する理由（背景）を把握し、その理由（背景）ごとに管理組合として適切に対応方法を変えることです。

以上の努力を行ったうえでどうしても進展が図れないと判断したときに、初めて、区分所有法や管理規約に基づいて対処することになります。

管理組合（理事長）は、「区分所有者の権利義務等」を規定している区分所有法６条の条項「区分所有者は、建物の保存に有害な行為その他建物の管理または使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはならない」に基づいて、義務違反者に対する措置として、理事長による「勧告及び指示等」または訴訟を起こすことになります。

ただし、この方法ですべてが上手いくとは限りません。解決までの時間、手間、弁護士費用などを考えると、やはり、最初に挙げた当該者との話し合いによる解決策を私はお勧めします。
最初にボタンを掛け間違えると、そのまま事態が進んで「感情」だけが溜まりに溜まり、問題がこじれます。なるべく早期に適切に対処することで、問題を長く引きずらないようにしてください。

参考として、区分所有法とマンション標準管理規約の関連条項を紹介しておきます。

＜参考＞

区分所有法

６条（区分所有者の権利義務等）
区分所有者は、建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはならない。
２　区分所有者は、その専有部分又は共用部分を保存し、又は改良するため必要な範囲内において、他の区分所有者の専有部分又は自己の所有に属しない共用部分の使用を請求することができる。この場合において、他の区分所有者が損害を受けたときは、その償金を支払わなければならない。
３　第一項の規定は、区分所有者以外の専有部分の占有者（以下「占有者」という。）に準用する。

マンション標準管理規約

21 条（敷地及び共用部分等の管理）
敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の管理のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。
2　専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。

23 条（必要箇所への立入り）
前２条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入りを請求することができる。
2　前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
3　前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。
4　立入りをした者は、速やかに立入りをした箇所を原状に復さなければならない。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20081007/526914/?P=2

コープさっぽろが灯油８円値下げ　今月２回目、１６日から ＨＰ管理員 2008 年 10 月 14 日 (火) 08 時 55 分 No.914

≪北海道新聞≫

　道内最大の灯油共同購入団体、生活協同組合コープさっぽろ（札幌）が、十六日から札幌地区の灯油価格（定期配達、税込み）を一リットル当たり百七円とするなど全道で八円引き下げることが十三日、分かった。相場形成に影響力を持つ同生協が値下げを打ち出すことで他社の追随は必至。本格的な需要期を前に、灯油の小売価格は下落傾向をたどりそうだ。

　同生協は今月一日にも八円引き下げており、月内に価格を二回変更するのは昨年五月以来。値下げ後の最安値は、札幌、北広島、江別などの百七円で、最高値は稚内、根室などの百十三円。旭川、帯広は百八円、函館、釧路は百九円などとなる。

　七月十一日に、史上最高値の一バレル＝一四七・二七ドルをつけた原油先物相場は、乱高下しながらも続落。今月十日には、八〇ドルを割り込むなど、約一年前の水準に戻ってきている。

　原油の下落傾向が強まる中、同生協はいち早く価格に反映させる必要があると判断。コストなどを検討した結果、月半ばという異例のタイミングながら、八円の値下げに踏み切ることを決めた。

　ただ昨年十月末の七十九円（札幌）と比べると二十八円高い。このため同生協は、実質的な需要期価格だった昨年十二月の九十六円（同）を視野に、百円前後まで引き下げる可能性を探っているもようだ。

http://www.hokkaido-np.co.jp/news/life/123170.html
ＨＰ管理員 2008 年 10 月 14 日 (火) 09 時 58 分 No.916

安値 100　高値 126.7　平均価格 110.02（消費税抜き）

平均価格で、前回（9/25）より 8.44 円の値下がりです。

次回調査は、10/24 予定のようです。

sugana 2008 年 10 月 14 日 ㈫ 16 時 31 分 No.918

灯油の共同購入価格は
１０月分の灯油価格は引き下がる

　札幌生協が「１６日から１㍑当たり１０７円に引き下げる」ようですが、喜ばしい限りです。

　しかし、この価格は高値安定の指標なり、消費者サイドからすれば好ましくありません。

　それは、９月に卸値が大幅に下がり、１０月もかなりな引き下げが予定されている現状を正しく反映していないようです。

　当マンションネットが進めている共同購入は９月価格は市内の最低価格でありました。

　１０月も９月に比較して３円程度下がると予想しております。

「マンション総合調査」を実施します！ ＨＰ管理員 2008 年 10 月 14 日 ㈫ 15 時 01 分 No.917

≪国土交通省　住宅局マンション政策室≫

　今年は、概ね５年に１回、国土交通省が実施している「マンション総合調査」の実施年に当たります。「マンション総合調査」はマンションについて国が実施する唯一の総合的な調査で、調査結果は、今後の政策の検討に当たっての基礎資料として活用されます。国の各種施策に反映させることはもちろん、地方公共団体やマスコミ等にも活用される重要な調査です。

　アンケート調査票は、１０月中旬ごろから、全国から無作為に抽出した管理組合や区分所有者の方々にお送りします。みなさまの多くのご回答を頂くことが、今後のより良い施策の反映につながります。アンケート調査票が届きましたら、調査趣旨をご理解のうえ、ご協力を頂きますようお願い申し上げます。

１．調査の実施時期　：　平成２０年１０月中旬から１１月中旬頃まで

２．調査地域　：　全国

３．調査方法　：無記名アンケート調査

　　１）調査票配布方法：郵送

　　２）回答票回収方法：返信用封筒にて郵送

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/mansei/20manshonchousa/20sougoutyousa.htm

府中日鋼団地管理組合/32 棟一括建替え/事業協力者は藤和不,地所 ＨＰ管理員 2008 年 10 月 14 日 (火) 09 時 51 分 No.915

≪建設通信新聞≫

日鋼団地管理組合（東京都府中市、平井浩一理事長）は、マンション建て替え円滑化法に基づき、府中市にある同団地全３２棟の一括建て替えに向けて検討を進めている。住戸数を現状の約７００戸から１５００戸に拡大する方針だ。事業協力者には、藤和不動産と三菱地所が参加している。建設資材の価格やマンション市況などの経済情勢を見極めた上で、２００９年以降に建て替えを決議したい考えだ。

管理組合は、４月までに実施したアンケートや聞き取り調査の結果を踏まえ、建物配置などの暫定計画案をまとめた。住棟は、北側に１５階建てを１棟、中央に２４階建て、１１階建てを各１棟、１５階建て、５階建てを各２棟、南側に８階建てを２棟の計９棟を配置する。このほか、メディカルセンターや保育所、駐車場なども計画している。駐車場は、計１２００台分の２層３段自走式駐車場を３カ所に整備する。

また、北側の敷地は、保留地として売却する方針だ。

同団地内では、１９９５年に建て替え問題の勉強会が発足し、管理組合は０１年に建て替え問題特別委員会を設置した。０６年１０月の臨時総会では建て替えの検討を促進することを決め、０７年４月に事業協力者を決定した。ことし9月３０日に建て替え決議を予定していたが、経済情勢の悪化などで０８年内の決議は見送っている。

日鋼団地（同市日鋼町１－３ほか）は、日本住宅公団（現都市再生機構）が約６．6ha の敷地に住宅３２棟（７０２戸）を整備した。６６年から入居を始め、築４０年以上が経過している。

用途地域は第一種中高層住居専用地域で、建ぺい率６０％、容積率２００％。敷地北側は、東芝府中事業所、東側は商業ビルが集まるインテリジェントパークに隣接する。

http://www.kensetsunews.com/news/news.php?date=20081014&newstype=kiji&genre=2

１４年ぶり「ただいま」　震災全壊、神戸の集合住宅再建 ＨＰ管理員 2008 年 10 月 13 日 (月) 11 時 02 分 No.912

≪asahi.com≫

９５年の阪神大震災で全半壊した神戸市内の分譲マンションのうち、居住者の意見が分かれ、最後まで再建が難航した灘区のマンションが建て直され、１１日に内覧会が始まった。震災前の１７８戸のうち、マンションの権利を持ち続けたのは３６戸。残りはここに住むことをあきらめ、所有権を売却した。１１月下旬に鍵渡しがあり、「我が家」での暮らしを待ち望んだ被災者が戻っ

てくる。（塩野浩子）

完成したグレイスビュー六甲山手は阪急神戸線北側の見晴らしの良い高台にある。１４階建ての３棟があり、全１７０戸がすでに完売した。午前９時に内覧会が始まると、入居者たちが次々と訪れた。

かつてここに立っていた六甲グランドパレス高羽は、建物が傾いて全壊と認定された。９７年に管理組合で建て替えを決議したが、一部の人は住み続け、補修を主張する住民が決議無効を求めて提訴した。０３年に最高裁で決議の有効性が認められ、０６年１２月に再建工事が始まった。

８０年に入居した会社員坂本典子（みちこ）さん（６３）と８５年に入居した主婦月川佳代子さん（６１）は震災直後、避難場所になった近くの市立高羽小学校の教室で知り合った。いずれも夫と子どもの３人家族。２人は灘区の中古マンションを買って移り住む一方、六甲グランドパレス高羽の再建組合の理事になって奔走した。「初めて買ったマンションで、家族の思い出が詰まった場所。どうしても戻りたかった」と坂本さん。

再建マンションを購入するため、坂本さんは新たに３５年ローンを組んで１８００万円、月川さんも２５年ローンで１千万円を借りた。坂本さんはグランドパレスのローンを、夫の憲治さん（６６）の退職金などでまかなった。憲治さんは「再入居者には同世代が多く、みんな退職金をつぎ込んでいる。ようやく戻れるが、長かった」。月川さんは「金銭的な不安はあるけれど、１４年かかって、少しずつ前に進んだ。本当によかったと思う」と話した。

http://www.asahi.com/national/update/1011/OSK200810110036.html

ＨＰ管理員 2008 年 10 月 13 日（月）11 時 03 分 No.913

≪asahi.com≫

再建を支援してきた神戸市の建築士、野崎隆一さん（６５）は「今後、同様の問題に直面する老朽化マンションは増える。住民同士の交流が重要だという教訓になるだろう」と話している。

震災で全半壊した兵庫県内の分譲マンションは１７２カ所。１０９カ所で建て替えが、５７カ所で補修が選ばれ、残り６カ所は更地になった。今回完成した灘区のマンションなど少なくとも４カ所で、住民の意見の対立が法廷に持ち込まれた。このうち再建されていないのは宝塚市の宝塚第３コーポラス（５階建て、１３１戸）だけだが、同マンションも来年１月に着工する予定だ。

http://www.asahi.com/national/update/1011/OSK200810110036_01.html

大阪市内の建物４割、消防設備の点検報告を怠る ＨＰ管理員 2008 年 10 月 13 日（月）10 時 20 分 No.911

≪YOMIURI ONLINE≫

客ら２５人が死傷した大阪市浪速区の個室ビデオ店放火事件で、同市内で消防設備を義務付けられた建物約９万８０００件のうち、同店が入居する雑居ビルを含め、４割近い約３万５０００件が、火災報知機など消防設備の点検報告を怠っていたことが、市消防局の調査でわかった。点検と消防機関への報告は消防法上の義務。未報告の建物では消防設備の維持管理が適切に行われず、

作動しない状態にある可能性もあり、同局は今後、違反者への対応を強化することにしている。

　消防法では、建物の規模などに応じ、消防設備士ら有資格者やビルの防火管理者が半年～１年ごとに点検し、１～３年ごとに消防機関へ報告するよう規定。熱・煙感知器が反応するか、非常ベルが鳴るかなど、実際に機器を作動させる項目もあり、違反者には３０万円以下の罰金または拘留の罰則を科すことができる。

　市消防局によると、同店が入居する雑居ビルでは、３年ごとの点検報告が必要だが、２００２年３月以降、一度も報告をしていなかった。昨年５月の立ち入り調査の際、ビルの防火管理者に指導したが、報告がないまま、事件が起きた。出火直後に店の避難誘導灯が消えた、との証言もあり、同局は管理や点検に問題がなかったか調べている。

　０７年度末時点で未報告が目立つのは、▽雑居ビル　１万２３７７件▽マンションなどの共同住宅　９０５２件▽工場・作業場３６１０件――など。不特定多数が出入りすることから防火規制が厳しい施設でも多数あった。病院や診療所の３６％にあたる２８５件、ホテルなど宿泊施設の３３％にあたる２０１件、飲食店の５３％にあたる８４６件で、いずれも年１回義務付けられた報告を怠っていた。

　同局は「消防の立ち入り検査は目視が中心になるため、検査・報告は維持管理の点から重要。未報告について指導に従わない場合は、警告や告発も辞さない強い態度で臨む」としている。
（2008 年 10 月 11 日 読売新聞）

http://osaka.yomiuri.co.jp/news/20081011-OYO1T00463.htm?from=top

国交省、マンション管理契約書を見直しへ来月検討会 ＨＰ管理員 2008 年 10 月 13 日 (月) 07 時 52 分 No.910

≪日刊工業新聞社≫

　国土交通省はマンション管理契約の標準様式となっている「マンション標準管理委託契約書」を見直す。同省は管理業者に修繕積立金などの分別管理を徹底させるため「マンション管理の適正化の推進に関する法律（マンション管理適正化法）施行規則」を改正して１１月１日に公布、１年後に施行する。公布に合わせ有識者らの検討組織を設置、０８年度内に契約書の改定案をまとめる。
　マンション標準管理委託契約書の見直しは、０３年に消費者保護の観点から管理業者による重要事項の事前説明などを明記して以来。国交省は検討組織でまとめられる改訂案を基に改訂版原案を作成する。行政手続法に基づくパブリックコメント（意見公募）を経て、０９年度早々から６年ぶりとなる改訂版・マンション標準管理委託契約書が使われる見通しだ。
（掲載日 2008 年 10 月 13 日）

http://www.nikkan.co.jp/news/nkx0720081013ceal.html

優先順位付け　物件選び ＨＰ管理員 2008 年 10 月 13 日 (月) 07 時 51 分 No.909

≪YOMIURI ONLINE≫

マンションが売れ残って値下げが起きている――。こんな情報を聞くと、購入を焦りがちだ。だが、一生に一度とも言われる買い物だけに、後悔がないよう十分に検討したい。専門家は「周りの声に惑わされず、将来の暮らしや希望条件を十分に検討した上で物件選びを」と助言する。

東京都練馬区の賃貸マンションに住んでいた３０歳代の夫婦は今年３月、埼玉県越谷市内の分譲マンション（３ＬＤＫ、８０平方メートル）を購入した。子どもが生まれ、賃貸が手狭になったからだ。

当初は都内で探したが、希望の価格の物件は面積が狭く、幹線道路に面して１歳の子どもには危ない。探す範囲を埼玉県にも広げると、同じ価格帯や間取りでも面積が広く、住環境もいいものが複数見つかった。購入した物件は駅からは徒歩１３分と距離があるが、子育てに配慮したマンションだったため、購入を決めた。妻（３１）は「探す範囲を広げたことで、いい物件に巡り合えた」と振り返る。

不動産経済研究所（東京）によると、首都圏で販売されている物件は昨年末に１万戸を超え、今年８月末現在も１万５０４件。半数以上は完成後も売れ残った物件で、一部には値下げする動きもある。

購入希望者の相談を無料で受けている「住宅情報マンションナビカウンター」（リクルート）の永原徳夫さんは、「『売れ残りで値下げが起きている』と周囲に言われ、今が買い時ではと焦る人が見受けられます。その上、売れ残りの影響で全体の販売物件数が増え、選択に悩むケースが出ている」と指摘する。

購入後に後悔しないため、永原さんが薦めるのが「五つの処方せん」だ。

〈周囲に惑わされない〉　価格の動きは予測できず、「今が買い時」かは誰も分からない。あくまで、結婚や子どもの誕生などで必要だとか買いたいと思う時が、その人にとっての買い時。

〈現在の住まいの満足な点を洗い出す〉　日当たりや静かな住環境など当たり前に思っていたものがなくなると、不満に感じやすい。

〈探す際は、希望条件の幅を広げる〉　エリアや駅からの距離といった条件は幅を広げると、満足な物件に巡り合う可能性が高まる。

〈絞り込む際は、希望条件に優先順位を付ける〉　間取りなど重要だと思う条件を五つほど決めて優先順位を付け、それによって物件を評価する。

〈モデルルームを回る際は、間を空けず〉　売れ残り物件は申し込み順になるケースが多い。時間をかけ過ぎると売れてしまう。見学したい物件が複数決まったら、１～２週間程度の短い期間で一気に回って比較する。気に入った物件がなければ、また、見たい物件を複数そろえ、一気に見学する。

永原さんは「駅からの近さと静かな住環境といったように、同時には満たせない条件もあります。自分にとって何が大切か十分に検討してください」とアドバイスする。

http://home.yomiuri.co.jp/kaiteki/20081007hg01.htm

道内ガソリン１６０・９円　６日時点（ ＨＰ管理員 2008 年 10 月 09 日 (木) 12 時 03 分 No.908

――≪北海道新聞≫

　石油情報センターが八日発表した石油製品市況調査によると、六日時点のレギュラーガソリンの道内平均小売価格は一リットル当たり前週比五・二円下落の一六〇・九円で、五月末の水準に戻った。

　全国平均は同五・五円下がり一六四・七円。原油相場の下落基調を反映し、道内、全国ともに九週連続の下落となった。価格競争が激しい道内は、都道府県別にみると、暫定税率軽減の特例措置がある沖縄県（一五二・〇円）を除き、埼玉県の一六〇・三円に次いで二番目に安い。

　道内のハイオクガソリンは前週比五・二円下落の一七一・五円、軽油は同五・三円下落の一四五・〇円、**灯油（配達）は同七・七円下落の一一八・六円**だった。

http://www.hokkaido-np.co.jp/news/life/122299.html

「住居専用」マンションに建築設計事務所？ ＨＰ管理員 2008 年 10 月 08 日 (水) 11 時 38 分 No.906

≪マンション管理新時代≫

建築専門誌「日経アーキテクチュア」の編集記者が、社会人としての私のスタートでした。取材で数多くの建築家の事務所を訪れました。そのときはあまり気にしていなかったのですが、90 年代半ばから集中的にマンション関係の記事に取り組むようになって、ひとつ気付いたことがあります。
中小の建築設計事務所の多くが都心周辺のマンション、それも商業地に近い住居系用途地域に建つマンションに事務所を構えていることです。

すぐに賃貸マンションとわかる造りの建物もありましたが、ブランド名が入った看板があったり立派なエントランスを構えていたり、明らかに分譲と考えられるマンションも少なくありませんでした。
マンションによっては、入り口に管理事務所の窓口があり、その脇に「本マンションは住居専用です。関係者以外の立ち入りを禁止します。○○マンション管理組合」と書かれたプレートが張ってあるところもありました。そうしたマンションでは、訪問先の設計事務所の玄関ドアには、事務所名を書いたプレートが出ていないこともしばしばでした。

欠陥マンション問題に早くから取り組んでいたある設計者の事務所もそのひとつ。玄関ドアには号室番号しか表示されていませんでした。
何回か通ううちに、かねてからの疑問を切り出してみました。
「このマンションって事務所が入ってもいいんですか」
「管理組合の相談に乗ったのがきっかけで、頼まれて入っているんだ。だから理事会も特例扱いさ」
「……」

マンション管理に精通したある設計者の事務所も、分譲マンションに入っていました。
「このマンション、買ったんですか」
「いや、借りているんだ」
「事務所専用で大丈夫なんですか」
「迷惑はかけていないからね。問題ないよ」
「……」

建築設計事務所のほとんどは所長一人だけか、所員数名の小さな所帯です。プロフェッショナルとしてのプライドなのか、ひところまでは「会社」と名乗ることを拒む人が大勢いました。儲け主義とは一線を画し、清貧さを尊ぶ風潮さえありました。
資本規模は小さいですから、都心部の立派なオフィスビルに入居することはまずありません。といってターミナル駅からはるかに離れたへんぴな場所では、ほとんど仕事は成り立ちません。多くは東京都なら港区や新宿区、渋谷区、大阪市なら中央区や西区といった、都心部商業地近くの住居系用途地域のある一帯で事務所を構えています。このような場所で事務所用のスペースを物色すれば、マンションは格好の建物と映ります。

建築のプロでマンションを設計した経験があっても、区分所有やマンション管理に明るくない設計者はいくらもいます。そうした建築のプロが、こうした地域に建つ住居専用の分譲マンションに何の疑問も持たずに事務所を構えても、不思議ではありません。
分譲マンションのルールや事情をよく知っているはずのプロでも堂々と使っているのですから……。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20081008/526885/?P=1
ＨＰ管理員 2008 年 10 月 08 日 (水) 11 時 39 分 No.907

≪マンション管理新時代≫

地上階に商業施設を組み込んだようなマンションを想定した「複合用途型」を除き、マンション標準管理規約は「住居専用」を前提に作られています。例えば最も一般的な「単棟型」標準管理規約の 12 条（専有部分の用途）は、「区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない」と定めています。
最近はこれにならって分譲時の原始規約を設けているマンションがほとんどなので、少なからぬマンションが「住居専用」の規定を持っているはずです。

では、何をもって「住宅」と判断するのか。同条関係のコメントは「住宅としての使用は、専ら居住者の生活の本拠があるか否かによって判断する。したがって利用方法は、生活の本拠であるために必要な平穏さを有することを要する」と記しています。
これに照らせば、「専ら事務所として利用している」ケースは、住居専用マンションである限りは規約違反と指摘されても仕方がないと思います。実態が先行してもはや後戻りできないのであれば、条件付きで個人事務所の開設を認める方向に規約を変更すべきでしょう。

専有部分の用途制限がどの程度守られているのか、築年数のたったマンションではほとんどの管理組合は実態を把握しきれていないと思います。こうした情報は水面下に潜るからです。おそらく“捕捉率”はペット飼育のレベルではないでしょうか。
私の住む団地型マンションも管理規約で「住居専用」を定めていますが、自宅で仕事をしている人の話をよく耳にします。

例えば習字や華道などを自宅で教えている人、ピアノ教室や料理教室を開いている人、美容室を開いている人、小さな子どもを預かってくれる人。もちろんみな有料です。カミサンによると、飼育禁止であるはずのペット専用の美容室を最近開いた人もいるそ

うです。
自宅を改装してショールームとして日中に一部開放しているリフォーム業者もいます。趣味の陶芸品をリビングに並べて販売している人もいれば、健康食品を売っている人もいます。ホームページの作成や種々のデザインなど、在宅でできる仕事に就いている人もいるようです。

さすがに飲食店や喫茶店を開いている人の話は聞いたことがありませんが、マンション全体が擬似的な「街」になっている雰囲気は活気があり、一種、捨てがたいものがあります。
それでも共用玄関の脇の表札には世帯主の苗字があるだけです。どこで誰が何のサービスを“業”としているかは、居住者の間の口コミで広まるだけ。管理組合の広報誌にも載りません。たとえマンション専用のインターネットの掲示板があったとしても、そうした生活情報が表に出てくることはないでしょう。

ところで、こうした自宅での就業行為は「住居専用」の規約を持つマンションでは違反行為になるのでしょうか。「ダメだ」という意見も当然あると思いますが、いろいろな人が集まって生活している限り、全面的な禁止はしょせん無理だと私は思います。
少なくとも先の設計事務所の入ったマンションとは決定的に異なる点が一つあります。これらの行為者はみな居住者で、その住戸に実際に住んでいることです。

標準管理規約は「住宅としての使用は、専ら居住者の生活の本拠があるか否かによって判断する」といっているだけですから、それぞれの自宅としても現に機能している以上、これらの行為をただちに規約違反と断定することは難しい気がします。
もちろん、排水や騒音で他の居住者に迷惑をかければ論外ですが、「住居としての平穏さ」を保っていれば、住居専用のマンションの一室を事務所専用として使っている建築のプロたちの行為に比べると問題は小さいように思います。発見した事案ごとに管理組合がケース・バイ・ケースで判断するしかない事柄ではないでしょうか。
みなさんはどう考えられますか？

大規模修繕や改修の相談でコンサルタント候補となった設計事務所を訪問する機会には、ぜひ、その事務所がマンションの一室にあるかも注目してみてください。
マンションに入居していた場合は、「このマンションは分譲か賃貸か」、「購入したのか借りているのか」、「管理規約は住居専用と定めていないのか」、「ここに住んでいるのか」などの質問を、あいさつ代わりに所長に投げかけてみてはいかがでしょうか。
その設計者が管理規約をはじめとするマンション管理のルールについてどのように理解しているのか、建前ではない本音ベースの考えがきっとわかることでしょう。
まさか、「しょっちゅう徹夜しているので住んでいるのと変わらない」などと言い訳する人はいないと思いますが……。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20081008/526885/?P=2

団地型のマンション。排水管の更新工事と更生工事のメリット・デメリットは？ ＨＰ管理員 2008 年 10 月 08 日（水）11 時 29 分 No.904

≪マンション管理新時代≫

Ｑ：築 30 年の８階建て 10 棟の団地型マンションです。
排水管の更新が次の大規模修繕の議題に上っていますが、思い切って更新しようと検討を始めたところ、コンサルタントから、「一つの系統を同じ日に取り替えなければならないため、同系統の８戸の居住者がすべて在宅している必要がある。工事の準備から室

内の復旧まではおよそ４日間を要するが、一人住まいの高齢者や入院中の方もいるので、全 80 系統の作業日程を工事予定期間に収めることはほとんど無理」という意見が出されました。
このため、排水管の内部の沈殿物をそぎ取って保護膜をつくる更生工事も検討課題として浮上していますが、今度は業者ごとで工事の内容が異なり、どの程度の作業日程になるかもよくわかりません。
更新工事と更生工事のメリット・デメリットについて、それぞれお教えください。

Ａ：排水管の更新はたしかに大変な工事にはなりますが、古い高層マンションでも更新した事例はいくつでもあります。ご相談者のマンション規模とは異なりますが、総会出席率約 25%（委任状含め約 70%）270 世帯 29 系統のマンションで、居住者（区分所有者）間のネットワークを構築することで全戸工事を完遂した例もあります。

ご質問にある、コンサルタントの「4 日間を要する工事は無理」という発言は少々残念です。このような姿勢では、４日間の日数が短縮された場合でも、同じ発想しかできないものと思われます。
排水を流せない日数は上階ほど長くなりますが、入室作業は居住者の協力を得ることで２日間あるいは３日間に集約できます。下階から階層ごとに配管を更新していくので、高層棟では下層階と上層階では在宅日もずれてきます。排水制限には協力してもらうにしても、「一つの系統を同じ日に取り替えなければならないため、同系統の８戸の居住者がすべて在宅している必要がある」というイメージは間違いです。

また排水を流せない時間も作業時間の朝９時から夕方５時までで、その日の作業が終われば排水管や周辺を仮復旧して水まわりを使えるようにするのも常識です。朝食と夕食で普通に水まわりが使えるようにしなければ、そもそも工事への協力は得られません。難しい問題が多くあることは事実ですが、コンサルタントであれば、工事に対する対策や居住者対応も考えて欲しいところです。

更新工事は現在の配管を新しいものに交換する工事であり、更生工事は現在の配管の内側面を塩ビなどでコーティングして延命処置を施す工事です。
更新・更生工事のどちらにしても系統ごとに作業を行うことには変わりありません。建物や配管の環境、工事を予定している排水管の管種や劣化状況、確保できる工事日数などによって可能な工事は限定されますが、各メーカーによって様々な仕様や工法があります。

排水管が通っているパイプシャフトの壁を解体して配管を取り替えたうえで修復するような道連れ建築工事も出てきますし、各住戸内ではシステムキッチンや衛生器具の脱着あるいは一部加工も必要になります。工事までにクリアすべき項目はハード面もソフト面も多岐多様にわたります。マンションの一生のうちで経験する工事のなかでも、排水管の改修は最も難しい工事であると考えてください。

どの工事を選択するかについては、各メーカーからの説明を聞いたうえ、「会社概要」、「工事概要」、「施工実績」、「全体工期」、「排水規制日数」、「在宅要請日数」、「騒音振動の有無」、「保証内容」、「工事費用」、「別途提案」などについて比較評価表を作成して判断する方法もありますが、ご質問のような規模の団地型マンションであれば、設備改修工事の経験が豊富な設計事務所に的確なアドバイスを受けることをお勧めします。

以下に、更新工事と更生工事のメリット、デメリットの概略をまとめておきます。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20080924/526496/

ＨＰ管理員 2008 年 10 月 08 日 (水) 11 時 31 分 No.905

≪マンション管理新時代≫

【更新工事のメリット】
何といっても排水管が新しいものになることによって安心感を得られることが大きい。現在の管材と継ぎ手を使用して更新すれば、腐食による劣化は起こらない。

【更生工事のメリット】
一般的に更新工事に比べ、費用、工事日数、工事騒音、解体復旧の手間などが少ない。居住者の負担（がまん）がかなり低減できる。

【更新工事のデメリット】
工事費用、工事日数、現配管を撤去する際のはつりなどに伴って騒音、振動、ほこり、廃材が発生する。古い建物だと解体をする壁の下地材にアスベストが含有されているものもあるので、作業員の安全衛生確保や廃棄処分方法などは法律に基づいて行う必要がある。建物環境により現配管の撤去が現実的ではないと判断された場合は、現配管を残したまま新規配管が露出配管となる可能性もある。

【更生工事のデメリット】
あくまでも延命措置に過ぎないため、将来の更新工事を想定しておく必要がある。配管の劣化状況（度合い）によっては施工できず、また、継ぎ手部分を更新する必要が出てくる可能性もある。現在の配管の中で作業が行われるので、耐久性（寿命）を左右するコーティングの厚さなど、品質確保のチェック体制に限界がある。「建設技術審査証明協議会」が交付する審査証明を取得した工法であることも条件となる。

給・排水管工事については、マンションの現状に見合った工法や経済性などを考えて検討しなければなりません。実施に向けては、管理組合の情報伝達力、居住者間のコミュニケーション力が大きなポイントとなります。
以下を参考にしてください。

○老若男女を問わずに工事実行委員会を発足させ、居住者（区分所有者）間のネットワークを構築する
○居住者（区分所有者）に排水管工事の必要性を説明し理解を求める
○全体説明会、系統別説明会を複数回行い、居住者（区分所有者）の全員参加を目標とする
○居住者（区分所有者）に工事の仕様などの詳細を説明する。音や悪臭については実際の状況を具体的に開示する必要がある
○工事当日に不在者や非協力者が出ないようなフォローおよび啓発活動を行う
○相談窓口を設置して、荷物の移動や、当日不在予定者、長期不在者、ライフサイクル（昼夜逆転）が異なる居住者、高齢者、要介護者、ペット飼育住居などへの対応を検討する

工事実施に当たっては、うっかり不在者対策、うっかり排水対策として、玄関のドアノブに工事前々日、前日、当日と、連続してお知らせプレートを吊り下げたり、各住戸の蛇口に排水禁止のプレートなどを吊り下げたりする方法が有効です。
パイプシャフトや配管の継ぎ手部分に点検口を設置していないマンションでは、工事の際に新たな点検口の設置を検討する必要があります。竪穴防火区画や台所換気の排気シャフト内に給・排水管が同居していることもあるので、点検口の設置では、防火区画・排煙・臭気・流水の騒音対策なども考慮した専門家の設計が求められます。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20080924/526496/?P=2

ずさんマンション管理２社に改善指示　国交省近畿地方整備局 ＨＰ管理員 2008 年 10 月 08 日 (水) 10 時 54 分 No.902

≪産経ニュース≫

　ずさんなマンション管理業務で管理組合や区分所有者に金銭的な損害やトラブルを発生させ、マンション管理適正化法に違反したとして、国土交通省近畿地方整備局は７日、大阪市北区の「東洋コミュニティサービス」と大津市皇子が丘の「都市開発事務所」のマンション管理２社に対し、再発防止を指示する監督処分を行った。

　整備局によると、東洋コミュニティサービスは東大阪市内のマンション管理組合から管理業務を委託され、管理員（４３）を住み込ませていたが、管理員は領収書を改竄（かいざん）するなどの手口で、平成６～１９年までの１３年間に少なくとも計約６００万円の管理費を着服していた。同社は「社として伝票のチェックが不十分だった」としている。

　都市開発事務所は、大津市内のマンションの住民から「管理費が高い。入居時に説明を受けていない」などの申し立てがあり、整備局が立ち入り調査。この結果、平成１５年からの４年間に同マンションを含む１１のマンションの管理業務で、法で定めた区分所有者への重要事項説明を怠り、管理費の帳簿を作っていなかった。同社は１５年にも国交相への業務届を出していなかったとして口頭注意を受けていた。

http://sankei.jp.msn.com/affairs/crime/081007/crm0810071803030-n1.htm

ＨＰ管理員 2008 年 10 月 08 日 (水) 11 時 05 分 No.903

ＲＥ；ずさんマンション管理２社に改善指示

東洋コミュニティサービス株式会社
http://www.toray-tcs.co.jp/index.html

近畿地方整備局　記者発表ＨＰ
マンション管理業者に対する監督処分について　（マンションの管理の適性化の推進に関する法律第８１条第１号の規定に基づく指示処分）

株式会社 都市計画事務所
http://www.toshikei.co.jp/index.html

近畿地方整備局　記者発表ＨＰ
マンション管理業者に対する監督処分について　（マンションの管理の適性化の推進に関する法律第８１条本文の規定に基づく指示処分）

第 108 回　今そこにある危機！マンション建て替えの基礎知識（前編）　ＨＰ管理員 2008 年 10 月 06 日 (月) 19 時 39 分 No.901

≪マンション管理サテライト≫

　マンションの寿命は何年か？――かつて減価償却資産の耐用年数を根拠に､マンションの寿命を 47 年(1998 年までは 60 年）とする説があった。確かに、考え方の１つとしては一定の説得力があるように思える。しかし、実際に建て替えにこぎつけた分譲マンション（阪神淡路大震災による建て替えを除く）の平均築年数は 37 年だそうだ。長期優良住宅の実現に向けて法制化が進む「200 年住宅ビジョン」の５分の１にも満たない短命ぶりだ。それだけに、将来の話などと考えず、建て替えをマンション管理の延長線上に位置づけることが重要となる。決して「究極の選択」ではない、ということだ。マンションの寿命（末期）は“必ず”やって来る。間際になって慌てないよう、今のうちから基礎知識を頭に入れておきたい。

■経年マンションの建て替え問題は「今、そこにある危機」との認識が必要

　マンションの建て替えには大きく２つの段階があり、１つが建て替え決議に向けた合意形成までの段階、そしてもう１つが決議後、実際に建て替え事業を遂行していく事業実施段階だ。当然、管理組合にとっては前者が重要となり、考え方も経済状況も異なる区分所有者をいかにまとめていけるかがカギとなる。法律面からも建て替えを後押しする動きがあり、合意形成が少しでもスムーズに行くよう、2003 年６月には区分所有法の建て替え決議要件が見直された（本文後段の表参照）。そこで、管理組合としては合意形成に向けてどのような準備をしなければならないのか、考えられる事柄を順序立てて見ていくことにしよう。

【ステップ１】本当に建て替えが必要なのか、修繕では対応できないのか十分に議論する

　いきなり最初にして最大の“ヤマ場”となるのが、「修繕・改修では対応できないのか？」という質問への対応だ。年齢面や経済面、建て替えに対する期待や不安など、各区分所有者の置かれた状況や考え方は千差万別だ。その上、誰もが自己の利益を最優先に様々な意見をぶつけてくる。そのため、どう判断すればいいのか、難題を突きつけられることになる。避けては通れないだけに、実に悩ましい問題だ。

　では、どのようにして答えを導くのか？――極論してしまえば、「費用対効果」がどの程度あるのかが判断の分かれ目となる。こうした事態を想定し、国土交通省では「マンションの建て替えか修繕かを判断するためのマニュアル」を作成・公表している。要点を紹介すると、ポイントは以下の４つだ。

１．マンション老朽化の程度を判定し、同時に、居住者が希望する生活レベルの改善程度をヒアリングする
２．修繕・改修で対応した場合の工事内容、および、その費用対効果を把握する
３．建て替えで対応した場合の工事内容、および、その費用対効果を把握する
４．修繕・改修した場合と建て替えた場合、それぞれの費用対効果を比較考量し、最後に総合判断を行う

　まずは現状把握として、建物の老朽具合を判定。耐震構造面や防火面、設備面、さらには住み心地までを調査項目に含め、自宅マンションの健康診断を行う。と同時に、その老朽から生ずる不便・不満点を居住者から聞き出し、どの程度までグレードアップさせたいのか要求改善水準の設定も行う。理想（改善水準）と現実（老朽具合）のギャップが把握できなければ、建て替えか修繕かの答えを出すことはできないからだ。マニュアルにはチェックシートが用意されているので、簡易判定が可能だ。

そして、ギャップが把握できた次の段階として、そのギャップを埋めるための施策を具体的に検討する。修繕・改修で対応した場合、建て替えで対応した場合、それぞれの費用対効果を個別に試算してみるのだ。ここからは専門家にお願いすることとなるだろう。そして、最後に両者を比較考量し、結論を導くこととなる。これだけでも、かなりの重労働だ。理事会の役員がすべてを兼任せず、専門委員会を設置して対応するのが合理的だろう。

マンションの建て替えか修繕かを判断するためのマニュアル（国土交通省）
http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha03/07/070127/070127_3.pdf （ＰＤＦ形式）

【ステップ２】建て替え計画の立案、事業協力者への打診・選定

【ステップ１】により修繕・改修で対応することが決まれば、それはそれで一件落着といえる。ここでは建て替える方向で話がまとまった場合の、次のステップを説明する。建て替えに向けた話を詰めていくには、実施計画を立案・策定し、事業協力者（ゼネコンやデベロッパーなど）の選定を行うことが必要となる。同時に、賃借人や建て替え反対者がいる場合はその対応、近隣との事前調整なども欠かせない。

マンションの建て替え方法にはいくつかの種類があり、（１）区分所有法に基づく建て替え方法、（２）マンション建て替え円滑化法に基づいて組合を設立する方法、さらに（３）権利変換を活用した方法や（４）市街地再開発事業による建て替え方法などがある。どの方法が最適なのかは、マンションの規模や立地（法令上の制限）はもとより、区分所有者の意向（改善ニーズや負担割合）や事業協力者の協力内容によっても異なってくる。どの事業方式を選び、事業協力者はどうするか？ また、資金繰りは問題ないか？―― こうした事案を同時進行で検討しながら、建て替え計画を策定することが求められる。片手間でこなせる仕事量ではないだろう。今では第三者の立場から建て替え相談を行うコンサルティング会社も見受けられるようになっている。費用はかかるが失敗や後悔は許されないだけに、こうしたサービスを利用するのも１つの方法だ。

【ステップ３】事前説明会の開催

そして一通りの建て替え概要がまとまったら、区分所有者への説明を行う。もちろん、進ちょくがあるたびに、「管理組合だより」などで報告しておかなければならないのは言うまでもない。ここでいう説明会とは、組合員が一堂に会した対面による計画案の調整および意見交換会のこと。「説明会に参加して初めて建て替えのことを知った」などということが絶対にあってはならない。広報活動を怠らないことも、建て替えを成功させるには必要だ。

実は、区分所有法にも説明会の開催が義務付けられている。「建て替え集会を招集した者は集会開催日より少なくとも１カ月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について区分所有者に対して説明するための説明会を開催しなければならない」としている。それだけ、マンションの建て替えは影響力が大きいということなのだろう。賛成にしろ反対にしろ、「納得」を伴った議論がなされなければならない。建て替えの発意から決議成立まで何年もかかるのも、うなずける気がする。

【ステップ４】建て替え決議集会の開催・建て替え合意の成立

こうして、いくつもの段階を経て、ようやく最後にたどり着くのが建て替え合意を得るための最終ステップ、建て替え決議だ。ここで５分の４以上の賛成（下表参照）が得られるかどうかが、マンションの将来を左右する。区分所有法には当該集会に至る手順が細かく定められており、すべてをクリアしなければならない。具体的な内容は以下の通りだ。

○建て替え決議においては、次の事項（議案の要領）を必ず定めなければならない。

１．新たに建築する建物の設計の概要

２．建物の取り壊しおよび再建建物の建築に要する費用の概算額

３．費用の分担に関する事項

４．再建建物の区分所有権の帰属に関する事項

○建て替え決議集会を招集するときは、当該集会の会日より少なくとも２カ月前に招集通知を発しなければならない。

○上記の招集通知には議案の要領のほか、次の事項も盛り込まなければならない。

１．建て替えを必要とする理由

２．建物の建て替えをしないとした場合における当該建物の効用の維持または回復（建物が通常有すべき効用の確保を含む）をするのに要する費用の額およびその内訳

３．建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容

４．建物につき、修繕積立金として積み立てられている金額

なお、建て替えに反対した者に対しては建て替え決議成立後、遅滞なく書面で催告することが区分所有法で定められている。催告を受けたものが２カ月以内に回答しなかった場合、建て替えには参加しないものとみなされる決まりだ。改めて反対の決意を再確認するとともに、催告に対して賛成（参加する）の回答をすることで、建て替えに参加（復活）できる機会を与える意味合いもある。途中で考えが変わった組合員を受け入れようという発想だ。

今後、経年マンションのストック数はさらなる増加が予想される。かつては高根の花といわれた分譲マンションが、廃墟に変わるおそれがあるのだ。それだけに、いずれ訪れるであろう建て替え問題を「今、そこにある危機」ととらえる必要があるだろう。まだ先のことなどと考えない方がいい。

次回、後編では建て替え決議後、実際に建て替え事業を遂行していく事業実施段階について解説することにする。

http://sumai.nikkei.co.jp/mansion/kanri/serial.cfm

08 年苦情解決事例集を作成　高層住宅管理業協会 ＨＰ管理員 2008 年 10 月 06 日 (月) 19 時 20 分 No.900

≪asahi.com≫

高層住宅管理業協会（黒住昌昭理事長）はこのほど、「08 年度苦情解決事例集」を作成した。同協会苦情解決実行委員会が、07 年度に対応した結果をまとめたもの。07 年４月から 08 年３月の１年間で、前年より 46 件少ない一般相談 4,816 件、苦情４件を受け付けた。相談者の内訳は管理会社会員が 2,895 件、管理組合役員 688 件、管理会社非会員 604 件、管理組合非役員 496 件。

最も多かった相談内容は「管理組合関係」で 2,552 件に上った。以下、「法令関係」（1,282 件）、「管理会社関係」（690 件）と続いた。

相談項目別の割合をみると、「マンション管理適正化法」、「管理規約・細則」が共に約２割を占めた。そのほか、「義務違反者の対応」や「駐車場・駐輪場・バイク置き場」、「区分所有法」などの相談も目立った。

具体的な内容は、長年にわたって管理会社が水道料金を一括で支払い、各戸から水道料金を徴収してきたことに伴う余剰金の精算をめぐる苦情、委託業務に係る管理組合と管理会社の主張の食い違いによる苦情など。これに対し委員会では、対象の会員に事情を照会したうえで、それぞれの事案に対する所見をまとめ必要な措置を講じた。

http://www.asahi.com/housing/jutaku-s/JSN200810060004.html

マンション管理の適正化の推進に関する法律施行規則の一部を改正する省令案に関するパブリックコメントの募集について ＨＰ管理員 2008 年 10 月 06 日 (月) 19 時 18 分 No.899

≪国土交通省≫

平成１３年８月１日に施行された「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」（平成１２年法律第１４９号）により、マンション管理業者の登録制度の創設等、マンションの管理の適正化を推進する措置が講じられたところですが、マンション管理業者が管理組合から委託を受けて行う出納業務において、一部のマンション管理業者の横領事件等により管理組合の財産が損なわれる事態が依然生じています。
これを受けて、同法施行規則に定める分別管理の手法等について、所要の改正を行う必要があります。
つきましては、下記要領のとおり、広く国民の皆様から、ご意見を募集いたします。

募集期限
2008/10/30

http://www.mlit.go.jp/appli/pubcom/sogo16_pc_000001.html

総会における緊急動議と修正動議の取り扱いについてもう少し詳しく教えてほしい… ＨＰ管理員 2008 年 10 月 02 日 (木) 19 時 57 分 No.898

≪マンション管理新時代≫

Ｑ：８月 19 日付の「総会における緊急動議の取り扱いはどうすればよいのか？」の回答内容について、もう少し詳しく教えてほしいことがあります。

区分所有法 37 条１項では、議案として通知していない事項は決議することはできない。同２項では、規約で別段の定めをすれば動議を取り扱うことも可能――と回答を読んで理解したのですが、回答で記載されている「実質的同一性の範囲内であれば修正は可能」とは、２項の規約による別段の定めを前提要件としているのか、実質的同一性とはどういうことを指し、何を基準に判断すればよいかをお教えください。
また、緊急動議が出された場合の、欠席組合員の議決権行使書の扱いについてもお教えください。

もうひとつ、お聞きしたいことがあります。
緊急動議（議案として通知していない事項）ではなく修正動議（通知された議案に修正を加えるもの）が出された場合、動議を議題として採用するかの採決と修正内容そのものの賛否を問う採決は、それぞれ別々に、普通決議で行えばよいのでしょうか。

Ａ：総会における議事進行について問題を提起する管理組合が増加してきています。
議事進行は非日常的なことですから、取っ付きが悪いのも一因です。原則論を言いますと、100 パーセント出席の会議体であれば、その会議で何でも決定できますが、現実にはそれは不可能なので、事前に議案書を提出しておき、会議の場で賛否を問う形を取っています。

ただし、そうしたやり方は決議の硬直化を招き、議案を修正するためにさらにもう一回総会の日程を入れなければならないという、不合理で非経済的な結果を生じさせることになります。そこで、動議の提出を認めて決議に柔軟性をもたせる管理組合が増えています。

さて、最初の質問である「実質的同一性の範囲内であれば修正が可能であるという基準は何か」について考えます。

上程された議案と実質的同一性の範囲内であれば字句や文章の修正は理事者側に一任することで十分です。日本語の表現、使い方の問題で、「何々は」とあるのを「何々が」と変えたり、規約変更を求める議案に「区分所有法」とあった部分を正確を記して「建物の区分所有等に関する法律」に修正したりすることは、実質的に同一の内容なので修正動議としては扱いません。

総会で議長は字句の訂正は理事者に一任してくださいと口頭で説明し、拍手を得ることで十分となります。要するに表現が違うだけで意味が変わらない場合は「実質的同一性」があると考えてよいのです。これは動議に関する規定を管理規約に置いていない組合でも同じ取り扱いとなります。

以下は、規約に動議に関する規定を置いている管理組合を前提として、総会において緊急動議が出された場合の議決権行使書の扱いについて説明します。

緊急動議とは、本議案として通知されていない内容（上程された議案との関連性がない議案）を議題として提案することを言います。緊急動議は総会の場でいきなり出されるものですから、動議を提出しようとする組合員以外は事前に知らないのが普通です。

このような緊急動議に対して議決権行使書では賛否を表明することはできません。行使書はすでに議案として上程され、書面に記載しているものでなければ賛否を表明できません。
これに対して、委任状の場合は、仮に緊急動議や修正動議が提出された場合でも議決権の行使を代理人に一任することが明記されていれば、動議に対する賛否の表明が可能となります。

次に修正動議や緊急動議の取り扱いを説明しておきます。
動議を提出する場合には、その動議に賛同する組合員が一定数必要となります。この定数は区分所有法 37 条２項に基づいて、規約で定めておくべきでしょう。
たとえば「総会における動議の提出には５名の賛同を必要とする」などと定めておくのです。
ここで議案の提出は「総会の議題とする」ことを意味します。議題にするかをことさら採決する必要はありません。

賛同者の定数が足りて修正動議の提出が認められたら、提出者は修正動議の提出理由を説明し、引き続いて動議に対する質疑応答

や討論が行われ、本議案よりも先に修正動議を採決することになります。
修正動議が可決されれば本議案を採決する必要はなくなります。この採決は過半数となります。
緊急動議の場合も同様の方法で採決に至ります。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20080916/526236/

新築マンションの役員になった方へ sugana 2008 年 10 月 01 日 (水) 15 時 04 分 No.897

══北海道マンションネットからのメッセージ

　トップページの左上の図柄をクリックしてください。新築マンションの役員になった方へのメッセージが掲載されています。

　新築マンションの管理組合の運営は「管理会社任せ」の管理組合が多数派であり、役員が問題意識を持って運営を進めることは至難の業であります。

　これまで当マンションネットは、新築マンションの管理組合理事会にも支援要請がありしたならば、積極的に具体的な支援を行って参りましたが、まずは、掲載の基本的な事項を良く理解してください。
　このメッセージを読んでから支援要請を求められることをお願いいたします。

　分譲後、１年乃至２年の内に適正な管理を行えば、組合員の共同の利益が確実に確保されることは間違いありません。

北海道マンション管理問題支援ネット

灯油８円値下げ　コープさっぽろ　あすから、札幌は１１５円 ＨＰ管理員 2008 年 09 月 30 日 (火) 08 時 40 分 No.896

≪北海道新聞≫

　道内最大の灯油共同購入団体、生活協同組合コープさっぽろ（札幌）が、十月一日から札幌地区の灯油価格（定期配達、税込み）を一リットル当たり百十五円とするなど全道で八円引き下げることが二十九日、分かった。乱高下する原油相場や元売り大手の卸価格の新方式導入など先行きに不透明さが漂う中、本格的な需要期を前に、相場形成に影響力を持つ同生協が値下げを打ち出すことで、他社の追随は必至とみられる。

　値下げは九月の六円に続き二カ月連続。値下げ後の最安値は、札幌、北広島、江別などの百十五円で、最高値は稚内、根室などの百二十一円。旭川は百十六円、函館、釧路は百十七円などとなる。

　原油価格は九月中旬に一バレル＝九〇ドル台に続落した後、下旬に一二〇ドルに急伸するなど乱高下を繰り返している。また、新日本石油と出光興産が十月一日から卸価格を週ごとに改定する新方式を導入することもあり、小売業界は他社の価格動向をうかがっており、同生協も方針を決めかねていた。

しかし、ＪＡ北海道中央会などと共同で行っている国への原油高騰対策を求める署名が九十五万件以上集まるなど、消費者からの負担軽減を求める声は高まるばかり。こうしたなか、コストなどを検討した結果、八円の値下げが可能と決断したもようだ。

ただ、それでも昨年十月の七十九円（札幌）に比べると三十六円高く、家計への負担はなお重い。同生協は引き続き国などに負担軽減を求めていく方針。また、原油価格は乱高下しているとはいえ、下げ基調であるとの見方が強く、下落傾向で推移すれば、十一月に再値下げし、需要期入りすることも視野に入れているとみられる。

http://www.hokkaido-np.co.jp/news/life/120579.html

灯油価格 ＨＰ管理員 2008 年 09 月 26 日 (金) 09 時 50 分 No.891

札幌市消費者ｾﾝﾀｰ調査価格の 9/25 調査分が発表されました

安値 100　高値 131.4　平均価格 118.46（消費税抜き）
平均価格で、前回（9/10）より 1.16 円の値下がりです。

次回調査は、10/10 予定のようです。

sugana 2008 年 09 月 27 日 (土) 12 時 06 分 No.895

灯油の共同購入価格大幅に下がる
先月と比較して１２円の引き下げ（税抜価格）

高騰に高騰を続けていた灯油価格が先月から下がり出しました。この要因は卸値が下がったと言われております。
しかし、世界の灯油価格情勢が変化して諸々の要因が重なり合っての変化でしょう。

このまま来月も下がるのかと業界関係者に尋ねたところ、「１０月は９月をスライドするのではないか、その後は灯油の需要が高まるので、引き上げになる可能性がある」とのことでした。

当マンションネットが進めている灯油の共同購入価格も先月に比較して１２円と大幅に引き下げることになりました。
これは、卸値の引き下げが反映しているところではありますが、業者さんが相当頑張った価格を提示したと評価しております。

今年の冬は昨年より高い灯油価格になることが心配です。しかし、本共同購入価格は他のマンション購入価格より低価格で取引できるように事務局としては頑張ります。

耐震偽装物件　補強着工へ　「ＧＳ川口」　年度内完成目指す ＨＰ管理員 2008 年 09 月 27 日 (土) 10 時 57 分 No.894

≪YOMIURI ONLINE≫

川口市は２６日の構造計算書偽装問題対策本部で、耐震強度偽装が発覚した分譲マンション「グランドステージ（ＧＳ）川口」

（川口市原町）の補強工事を近く着工し、２００８年度内の完成を目指すことなどを確認した。

対策本部では、近くＧＳ川口管理組合が工事を担当する新潟市の福田組と契約締結し、マンションの外壁などを柱や梁(はり)、杭(くい)で補強する「アウトフレーム工法」で進めることが報告された。補強により、現在０・５６の耐震強度が、国が定める基準の１を超える。

改修費は約１億３９６５万円。耐震強度偽装事件で破産した建築主「ヒューザー」からの配当金約４８３０万円を充てる。不足分は住民側が半分を負担、残り半分は国（４５％）と市（５５％）が助成する。

偽装発覚から３年で補強のめどがたったことに、ＧＳ川口管理組合（中郷勝宏理事長）は「住民一同不安に押しつぶされそうな日々もあった。多くの方々のご協力、ご尽力があったからこそ、なんとか再建の入り口にたどり着くことができた」とコメントした。
（2008 年９月 27 日 読売新聞）

http://www.yomiuri.co.jp/e-japan/saitama/news/20080926-OYT8T00789.htm

張り紙などで注意しているが、マナー違反が一向に改善されない。次の一手は？ ＨＰ管理員 2008 年 09 月 27 日（土）10 時 49 分 No.892

≪マンション管理新時代≫

Ｑ：どのマンションでも起こっていることですが、マナー違反についての質問です。
居住者によるベランダからの食べ物の投下や、マンション内で自転車に乗っての危険走行などが頻発し、張り紙などで注意しても一向に改善されません。
次の一手について何かアドバイスがあれば教えてください。

Ａ：区分所有法６条「区分所有者の権利義務等」はその１項で、「区分所有者は、建物の保存に有害な行為その他建物の管理または使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはならない」と規定し、同じく３項で、区分所有者以外の専有部分の占有者（同居人または賃借人等を含む）にも１項を準用すると規定しています。

要は、分譲マンションの居住者ないし区分所有者は、他の居住者と共同・連携して、共同住宅（建物・施設）を維持管理するとともに、ともに生活していくためのルールを作り、守っていかなければならないと、ここで言っているわけです。
マンションの居住者はみな、居住するに関する管理規約や細則を守らなければなりません。これらのルールを守らず、他の区分所有者の共同の利益に反する行為を繰り返す居住者がいる場合を想定して、区分所有法では、57 条から 60 条にわたって、住戸の使用禁止や競売請求など、義務違反者に対する措置を規定しています。

ところで、本質問が挙げている具体的な事例（ベランダからの食べ物の投下、自転車の危険走行）を見ると、マンション固有の「ルール違反」ではなく、生活者として守るべき社会道徳的行為（マナー）に対する違反であると受けとめられます。

国土交通省が 2003（平成 15）年に実施した「マンション総合調査」でも、マンションにどのようなトラブルがあるか管理組合に３つまで選択してもらったところ、「居住者間のマナー」が 51.1％で最も多くなっています。また、回答したマンションの築

年数別に見ても、「居住者間のマナー」は築年数に関係なく最も多くなっています。

同調査がマンション固有の「ルール」と生活者としての「マナー」を峻別して回答を求めているのかはよくわかりません。また、回答マンションが問題としているマナー違反の内容はそれぞれ異なる可能性もあります。
それでも「マナー違反」がマンション全体に共通した重要な問題であることは確かでしょう。ご質問が「どのマンションでも起こっていること」と指摘されているのは、まさにそのとおりだと思います。

では、居住者の「マナー違反」に管理組合（理事会）はどのように対処したらよいでしょうか。

まず、管理組合（理事会）は、これらのマナー違反を特定の人物による軽い違反行為と位置付けてはなりません。マンション全体の問題であると認識し、早期に違反行為を排除することが必要です。
なぜでしょうか。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20080916/526290/

ＨＰ管理員 2008 年 09 月 27 日（土）10 時 50 分 No.893

≪マンション管理新時代≫

「マナー違反」をそのまま放置しておくと、周囲からは“荒れたマンション”とみなされ、その結果、
（ア）居住者が安心・安全に生活できる居住環境を阻害する行為
（イ）マンションの美観を阻害する行為
（ウ）マンションの防犯へ悪影響を及ぼす行為
（エ）マンションの資産価値を下げる行為
――など、マンション固有の「ルール違反」へと発展するからです。

管理組合（理事会）はそこまで視野に入れて、「マナー違反」の解決に向けた検討を進める必要があるのです。
具体的な対策の手順を、以下に記載します。

（1）マナー違反は一個人ではなくマンション全体の問題であり、改善を図らないと今後どのような問題に発展するか、広報媒体を通じて居住者に訴えて問題意識を共有化する。

（2）マンション全体のマナー違反の実態を把握する。たとえば、どのようなマナー違反が、いつ、どのように行われているか、管理員や居住者がメモを投函できるように管理員室前に投書箱を設置する。

（3）管理組合（理事会）が投書箱に投函されたマナー違反の訴えを集約、整理する。マナー違反の行為の分類や違反者の属性（子どもなのか大人なのかなど）を把握したうえで、注意を促す張り紙の掲示板への掲載、注意呼び掛け書の全戸配布を行う。

（4）理事が腕章などを付けてマンション内を巡回し、違反行為を見つけたら、教育的見地またはマナー遵守指導の観点から注意する。その際には温かい目を持つことが重要。「おい、コラッ」は禁物です。

（5）マナー違反の要因分析を行った結果、物理的予防策や再発防止策が具体的に見つかれば、理事会で審議して、費用をかけて

でも実行に移す。

（6）以上の取り組みの経過を、広報媒体を通じて常に居住者に流していく。居住者は無関心でいられなくなり、周囲から自分の行為が見られていることを意識させられる。場合によっては自分がマナー違反を注意する側に回ることもあり得るという自覚を促し、マナー違反をしにくい環境が形成される効果も期待できる。

これらの一連の手順を踏むときに、理事会が留意すべき点もあります。マナー違反情報を居住者から集める場合は、違反した個人を特定する犯人探しにしてはなりません。居住者間の人間関係を壊すことに直結するからです。

もちろん理事会は違反人物を確認・特定すべきです。防犯カメラが設置されているマンションであれば、防犯カメラ運用細則を定め、マナー違反の居住者を特定することも可能です。しかし、その情報は理事会限りに留めるべきです。

上記の一連の手順を踏めば、“理事会はあなたを特定していますよ”というサインが違反者に伝わります。本人の自覚を促すために一定の猶予期間を見たうえ、それでも違反者が態度を改めないようであれば、故意で繰り返されている悪質なマナー違反であると認め、理事会の承認の下で理事長が戸別訪問し、当該者または保護者に直接注意勧告を行うようにしましょう。

悪質なマナー違反を「共同の利益に反する行為」であると見定め、区分所有法の 57 条から 60 条の規定を使って法的手段に訴えるのは、さらにその先の段階になります。ご質問者のマンションの状況がすでにその段階であると判断される場合には、弁護士に相談されたほうがよいと考えます。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20080916/526290/?P=2

ペットクラブについて 北海道マンションネットファン 2008 年 09 月 26 日 (金) 02 時 00 分 No.889

——いつもお世話になります。
標記の件につき、ご質問いたします。
当マンションには、ペット飼育細則と言ういわゆる使用細則に当たるものがありますが、このほかにペットクラブというものを作り、そしてペットクラブ会則という規定がありペットを持つ人だけを律する規程があります。
そこでお聞きしたいのですが、このペットクラブというものは、ペット可のマンションではどこでもあるようですが、
どういう由来からこういうものが出来てきたのでしょうか？
また、わざわざペットクラブを作成する意味（しかもわざわざ会則まで創設して）はどこにあるのでしょうか？ご教示ください。

ＨＰ管理員 2008 年 09 月 26 日 (金) 09 時 06 分 No.890

北海道マンションネットファンさん、こんにちは

ＨＰ管理員です

>どういう由来からこういうものが出来てきたのでしょうか？
>また、わざわざペットクラブを作成する意味

マンション管理センターＱ＆Ａ
http://www.mankan.or.jp/html/faq/01_22.html

日経住宅サーチ

http://sumai.nikkei.co.jp/mansion/kanri/serial_20050502p4000p4.html

そのほかに「マンション」「ペット」「トラブル」で、

ヤフー、グーグルの検索をかけるといろいろなホームページがでてきますので、参考にしてください

アップ報告 ＨＰ管理員 2008 年 09 月 25 日 (木) 21 時 01 分 No.888

第 15 回マンション管理講座のレジメのアップが一段落

http://www.h-mansion-net.npo-jp.net/kanrikouza/15/kouza15.html

マンション設備のさまざまなトラブルの原因と解決策を紹介 ＨＰ管理員 2008 年 09 月 25 日 (木) 18 時 58 分 No.886

≪YOMIURI ONLINE≫

　マンション住民が直面したさまざまなトラブルの解決策をまとめた書籍「マンション設備『マサカ』の話」（オーム社、税込 2,520 円）が７月、オーム社から発売された。

　ヨミウリ･オンラインのホームガイド「住まいの相談室」コーナーの回答者で、建築設備コンサルタントの山本廣資さんが、自身が受けた相談事例をもとに、マンション設備にまつわるトラブルの原因や解決方法を解説している。

　「換気扇を回すと洗面所が臭う」「隣人のトイレの排水音が気になる」「マンションの水道水が温かい」など、７０以上の実例を掲載。「臭気」「騒音」「給水」など項目ごとに分け、「相談」「回答」の形式でわかりやすく取り上げた。

http://home.yomiuri.co.jp/news/20080922hg02.htm

ＨＰ管理員 2008 年 09 月 25 日 (木) 20 時 55 分 No.887

マンション設備「マサカ」の話―設備トラブル相談の Q&A

Amazon.co.jp

高気密化、音、雨排水、給水設備、給湯設備、排水設備、換気設備などマンションの設備に関するトラブルと対策を紹介。ユーザーからの相談事例とその回答も掲載。

マンション設備「マサカ」の話

マンション管理人ら二審も有罪＝女児マンホール転落死－大阪高裁 ＨＰ管理員 2008年09月25日 (木) 14時09分 No.885

≪時事ドットコム≫

京都市左京区のマンションで２００５年６月、保育園児金原未侑ちゃん＝当時（４）＝が敷地内のマンホールに転落し水死した事故で、ふたを密閉しなかったとして業務上過失致死罪に問われたマンション管理人山田健二被告（６４）ら３被告の控訴審判決が２５日、大阪高裁であった。片岡博裁判長は「事故は予見可能だった」として、禁固１年、執行猶予３年などとした一審京都地裁判決を支持し、全員の控訴を棄却した。

片岡裁判長は「現場は人が自由に出入りでき、２センチのすき間があれば幼児がふたを開ける可能性があることは予想できた」と述べた。弁護側は、第三者がふたをずらした可能性があるとして因果関係も争ったが、同裁判長は「証拠がない」と退けた。

３被告は一審段階から無罪を主張していた。（2008/09/25-11:50）

http://www.jiji.com/jc/c?g=soc_30&k=2008092500078

共有者の理事就任に関して 北海道マンションネットファン 2008年09月23日 (火) 17時58分 No.874

標記の件について質問させてください。
実は当マンションは、区分所有者に法人や共有者名義の部屋が多く、理事に関しても輪番制をひいておりますが、まず法人は省かざるを得ず、するとこの共有者の問題が次に起こってきます。管理規約上、議決権に関しては、共有者は予め代表者を組合に登録することにより、議決ができるとなっていますが、その代表者が理事をつとめられるとはどこにも書いていません。一般的なマンションでは、共有者でも理事になれるのでしょうか？そもそも不思議なのは当マンションの管理規約上、「組合員の資格は区分所有者となったときに取得する」とあります。

すると共有者は持分に関係なく全員組合員なのでしょうか？
理事に関しては管理規約は「理事は本マンションに現に居住する組合員のうちから総会で選任します」となっています。
文言上そのまま解釈すれば、共有者でも、組合員なのだから理事になれると読めますが、だとすると通常の単独所有者との間の平等性を欠くことにならないのかとも考えるところです。この問題どのように考えれば良いのでしょうか？
なお、日報の件ですが、やはり普通のマンションでは必ず日報が書かれていると解釈して良いわけなのですね。この点確認させてください。よろしくお願いします。

ＨＰ管理員 2008年09月23日 (火) 18時32分 No.875

北海道マンションネットファンさん、こんにちは。

ＨＰ管理員です

>共有者は持分に関係なく全員組合員なのでしょうか？

全員組合員です

http://nakadein.hp.infoseek.co.jp/hourei/kanrikiyaku.html#46

↑を読んで参考にしてください

>共有者でも、組合員なのだから理事になれると読めますが、だとすると通常の単独所有者との間の平等性を欠くことにならないのかとも考えるところです。この問題どのように考えれば良いのでしょうか？

どのように平等性を欠くと考えられたのでしょうか？
お教え下さい

>やはり普通のマンションでは必ず日報が書かれていると解釈して良い

日報を書いているほうが多いと思います
（統計がありませんので、私の知る範囲でです）
北海道マンションネットファン 2008年09月23日 (火) 22時37分 No.876

――管理員さまへ
なるほど共有者も組合員なのですか。すると特別決議に関してのモデル規約部分における組合員総数の４分の３以上という部分は、共有者の人数もすべてカウントしたうえで総数を出して対応しないといけないわけですね。
カウントに関する煩瑣な作業を避けるために管理規約上「但し、共有者の場合、この場合の組合員総数には、代表者をもって一名とする」等の排除規定を付加しておく必要があると思いますが、この場合、こういう規定は総会で決議を受ければ有効でしょうか？
それとご質問いただいた件ですが、共有者は法律上単独では
専有部分の完全な処分が出来ません。完全な処分権があることが、マンションの区分所有者たる重要な要素だと思料します。
単独所有者ならば、完全な処分権を１名で持つわけです。
共有者も組合員なので当然理事になれるということだと思います。これは理論上理事長にもなれるということですから、完全な処分権を持たない方が、完全な処分権を持つ方の多くで構成される管理組合の代表者となった場合、管理組合における共同利益の最大化を善管注意義務に基づき果たせるのか疑問があると思うのです。平等性を欠くと申しあげたのは
そういう意味です。ご理解ください。
ＨＰ管理員 2008年09月24日 (水) 09時28分 No.878

北海道マンションネットファンさん、こんにちは。
ＨＰ管理員です

>すると特別決議に関してのモデル規約部分における組合員総数の4分の3以上という部分は、共有者の人数もすべてカウントしたうえで総数を出して対応しないといけないわけですね。
>カウントに関する煩瑣な作業を避けるために管理規約上「但し、共有者の場合、この場合の組合員総数には、代表者をもって一名とする」等の排除規定を付加しておく必要があると思いますが、この場合、こういう規定は総会で決議を受ければ有効でしょうか？

http://nakadein.hp.infoseek.co.jp/hourei/kanrikiyaku.html#46
参考に示した↑ＵＲＬをよく読んで下さい。
標準管理規約46条（議決権）
「２　住戸１戸が数人の共有に属する場合、その議決権行使については、これら共有者をあわせて一の組合員とみなす。
３　前項により一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者１名を選任し、その者の氏名をあらかじめ総会開会までに理事

長に届け出なければならない。」は、

区分所有法40条（議決権行使者の指定）「専有部分が数人の共有に属するときは、共有者は、議決権を行使すべき者一人を定めなければならない。」の確認規定です。

つまり、管理規約に「住戸１戸が数人の共有に属する場合」の扱いが規定されていなくても、区分所有法により議決権行使者は一人であるということです。ですから、総会決議～～は不要です。

標準管理規約46条２項３項では、区分所有法40条の解釈を間違わないように親切に記載していると考えて下さい。

>共同利益の最大化を善管注意義務に基づき果たせるのか疑問～～

私には、理解出来ない疑問のようです。

http://nakadein.hp.infoseek.co.jp/hourei/kubunsyoyuho.html#40

　↑に書かれている

「100㎡の専有部分を二人で１／２ずつ共有している場合と、同じマンションの40㎡の専有部分を人のが単独所有している場合を比較する～～」

これと似たような不合理が存在するという考えでしょうか？

何をもって衡平と考えるかは、難しい問題です

北海道マンションネットファン 2008年09月24日㈬ 11時20分 No.881

――

管理員さま

以下確認させてください。

「２　住戸１戸が数人の共有に属する場合、その議決権行使については、これら共有者をあわせて一の組合員とみなす。

３　前項により一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者１名を選任し、その者の氏名をあらかじめ総会開会までに理事長に届け出なければならない。」

この部分の意味するところは、ご解説でよくわかりました。すると共有者は議決に関してはある特定の１個の専有部分の組合員１名として、何人かであわせてカウントされることになりますが、議決権と通常称されるものもこの何人かで決めた代表者の行為によりすべて決まると（つまり共有者個々には敷地利用権等の割合に基づく議決権はない）と考えてよろしいのでしょうか？

ＨＰ管理員 2008年09月24日㈬ 15時07分 No.882

――北海道マンションネットファンさん、こんにちは

ＨＰ管理員です

>議決権と通常称されるものもこの何人かで決めた代表者の行為によりすべて決まると（つまり共有者個々には敷地利用権等の割合に基づく議決権はない）と考えてよろしいのでしょうか？

紹介した、区分所有法40条の解説をよく読んでください

http://nakadein.hp.infoseek.co.jp/hourei/kubunsyoyuho.html#40

4.議決権の不統一行使

また、議決権の不統一行使については専有部分はその単一の意思を形成するのが法の建て前である以上専有部分の単位を細分するような不統一行使はそもそも認められません。
複数の専有部分がある場合には議決権自体は形式的には各々の専有部分毎に行使ができますが、区分所有者数と併用する区分法の原則的議事方法の場合には一名の区分所有者を更に分割できませんのでこの場合も不統一行使はできません。

北海道マンションネットファン 2008 年 09 月 24 日 (水) 23 時 38 分 No.883

区分所有法第 40 条の解説拝読いたしました。
一点だけ最後にわからないのは、解説の最後に記載される
「信託等実質上複数の意思の存在が肯定できる場合には不統一行使も認められるべきです。」との表現の意味するところです。具体的にはどういう状況を予定していると考えれば良いのでしょうか。ご教示ください。なお、その場合、不統一行使が認められるか認められないかの基準は、どういう点になると我々は考えておけば良いのか、この点もご教示いただければ幸いです。

ＨＰ管理員 2008 年 09 月 25 日 (木) 09 時 00 分 No.884

ＨＰ管理員です

「信託」方式は、現在、国土交通省で検討している方式です。
数年前から、制度の検討が始まっているようですが、まだ決まっていません。

参考（↓のＰＤＦファイルの 44 ページ～）
http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000001.html

ですから、将来的には考える必要があるかもしれませんが、現在の問題ではないです。

運営細則の変更について 北海道マンションネットファン 2008 年 09 月 17 日 (水) 21 時 40 分 No.859

いつもいろいろと貴重な情報のご提供ありがとうございます。私は東京都でマンションの管理組合理事長をつとめる者です。
さて本日は、ご教示いただきたいことがあり投稿します。実は当マンションは昨年竣工したのですが、管理規約のほかに当然細則も存在するのですが、この細則に関しても
区分所有者の 4 分の 3 以上の賛成がないと改変できない規定になっています。通常細則は迅速な変更が行えるようにすること及び規約との相違を出すために区分所有者の過半数で改変できるようにするのが、一般的ではないかと思うのですが、
この点どうなのでしょうか？当マンションのようなマンションも多いのでしょうか？

sugana 2008 年 09 月 18 日 (木) 16 時 39 分 No.860

細則の決議について
細則についての基本的考え方

　細則の議決は四分の三なのか、あるいは二分の一なのか、という質問は時々寄せられています。この問題については、次のように考えるべきと思います。
　つまり、細則の法的地位をどうすべきなのか、その根拠を規約で明らかにすることが必要であると言うことです。

マンション財団法人マンション管理センターがホームページで公開しているＱ＆Ａを参照していただけばよろしいと思いますが、その概要を掲載いたします。参考にしていただければ幸いです。

１　使用細則等の制定の法的根拠

通例「使用細則の制定および変更」は、規約で「総会の普通決議で決する」と定めています。標準規約もその点は同じです（標準規約第 47 条第１項および第２項、第 48 条第４号）。そこで標準規約を例にとり、以下説明することにします。

共用部分・敷地・付属施設の使用規制

建物の共用部分や区分所有者全員の共有の敷地や付属施設の使用方法の多くについては、元来、それらの「管理の含まれる事項」として、集会の普通決議で決することができるものであります（区分所有法第 18 条、第 21 条）。したがって、共用部分や共有の敷地や付属施設についての使用規制は、使用細則で幅広く定めることができます。

使用細則による規制の限界

使用細則の制定または変更は、前記のように規約で総会の議決事項としていますが（第 48 条第４号）、その議決要件については、規約の変更が特別決議（第 47 条第３項第１号）を要するのにたいして、使用細則については普通決議（第 47 条第２項）で足りるとしています。この関係で、使用細則で定められることができる対象物件の、使用方法に関する規制にも、自ずと限界があることに注意しなくてはなりません。

理由は、下記のとおり、専有部分の使用規制についての基本的な事項は規約で定める必要があるからです。

専有部分の使用規制

専有部分は本来それぞれの所有者が、その区分所有権に基づき自由に使用および収益すべきものでありますから（民法第 206 条参照）、専有部分については、「建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為」（区分所有法第６条第１項）を除き、元来、それぞれの所有者が自由に使用することができるのが原則であります。

したがって、専有部分（敷地が分有である場合は敷地も含む）の使用に関して規制する場合は、規約に定めをおくことが必要であり（下記３の②参照）、また規制できる事項も、区分所有者間相互において専有部分の管理又は使用を調整するために必要な事項に限られることになります（法第 30 条第１項）。

ただ規約で基本的な事項を定め、その範囲内での細則の決定を集会の普通決議に委ねることは、相当の範囲内において許されるものと解されています。

犬、猫等のペット飼育規制、ピアノ等の楽器の演奏時間の制限、専有部分の大規模な修繕・改修等の専有部分の使用に関する規制を規定する場合は、それらについての基本的事項を規約で定める必要があり特別決議事項となります。

２　規約で定めることができる事項

個別的規約事項

規約で何を定めることができるかについては、区分所有法は、個別的に規約で定めることができると規定されている事項があります。たとえば、規約共用部分の定め（法第４条第２項）、議決権の割合についての定め（法第 38 条）、議長についての定め（法第 41 条）等です。

一般的な規約事項

「建物又はその敷地若しくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項」は、この法律に定めるもののほか、規約で定めることができると規定しているので（法第 30 条第１項）、個別的な規約事項のほか一般に、「建物等の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項」について規約で定めることができます。そして、「建物」は、一棟のマンションの全体を指して

います。したがって、共用部分のみならず、専有部分も含まれます。

３　使用細則の規定対象

　使用細則で一般的に規定の対象としている事項は、およそ次のとおりです。

専有部分の用途制限に関すること。（規約で定めた用途制限事項の確認または詳細規定となります。）

　ペット飼育の用途制限に関すること。（規約で定めた用途制限事項の確認または詳細規定となります。）

　ピアノなど楽器の演奏時間や夜間のステレオ・テレビ等の音量制限に関すること。（規約で定めた用途制限事項の確認または詳細規定となります。）

　悪臭や煤煙・漏水等の防止に関すること。

　危険物や重量物の搬入の禁止・制限に関すること。

　専有部分の増改築の禁止に関すること。

　専有部分のリフォーム（模様替えその他各種）工事の制限または実施方法に関すること。（例えば、カーペット直張りの床を木製床に張り替えること（＝フローリング）を、張り替えることによって著しく騒音が発生することを理由に承認事項とすることは、本来、区分所有者の自由な使用に委ねるべき専有部分の使用制限に当たるので、規約で定めなければならない。そのように規約で定めた制限事項がある場合は、使用細則はその確認または詳細規定となります。）

　塵芥の処理に関すること。

　屋上、階段室、廊下、エレベーター、集会室など共用部分や附属施設の利用方法、あるいはバルコニー、専用庭、駐車場など専用使用部分の使用方法に関すること。

　看板、広告物等の掲示の禁止・制限に関すること。

４　使用細則制定の意義

　規約には、建物又はその敷地若しくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項が定められることになっております（区分所有法第 30 条第１項）。そして、標準規約でも、使用に関する基本的事項として「専有部分の用途」（第 12 条）、「敷地および共用部分等の用法」（第 13 条）等の規定が置かれています。

　しかしながら、マンションの共同生活を円滑に行うためには、専有部分・共用部分を問わず、使用方法、使用時間、あるいは使用禁止等について、さらに具体的なルール（使用細則）がとりきめられています。

　標準規約においても、このような考え方に従って、規約自体には基本的な事項のみを掲げることとし、詳細は使用細則に委ねることとしています（第 18 条）。

ＨＰ管理員 2008 年 09 月 18 日 (木) 19 時 08 分 No.861

北海道マンションネットファンさん、はじめまして。ＨＰ管理員です。

『当マンションのようなマンションも多いのでしょうか？』

「マンション標準管理規約」に準拠しているマンションは、平成 15 年の調査時で、

○改正後標準管理規約に概ね準拠(62.7%)

○改正前標準管理規約に概ね準拠(27.9%)

となっており、新旧の違いはありますが、約 90%のマンションが準拠しています。

（ここでの改正前も改正後も、使用細則の改廃の扱いについては普通決議です。）
ですから、北海道マンションネットファンさんのマンションは、極少数派と考えられます。
参考　http://www.h-mansion-net.npo-jp.net/shishin/shishin-co4.html

『通常細則は迅速な変更が行えるようにすること及び規約との相違を出すために区分所有者の過半数で改変できるようにするのが、一般的ではないか？』

「標準管理規約」は、昭和５７年に初めて策定され、昭和５８年、平成９年、平成 16 年に改正されてきた経緯がありますので、昨年竣工のマンションにおいて、「標準管理規約」に準拠していないというのは、珍しいことと考えられます。何か特別な事情があるのでしょうか？
ただ、「標準管理規約」に準拠することは強制されてはいません。あくまでも、「各マンションの実態に応じて、管理規約を制定、変更する際の参考としなさい。」という位置付けです。ですから、運営細則の改変を特別決議（3/4 以上の賛成）としていることが、即座に悪いという事ではありません。
運営細則の改変が、普通決議でも特別決議でも、総会の出席率が高ければ問題なく迅速に改変を行えます。多数の合意を得て管理組合を運営する（特別決議を成立させる為に普段から組合員の良好なコミュニティを形成する努力を行う）という考え方は良いことでもあります。

北海道マンションネットファンさんに質問です。
○管理規約の「総会の会議及び議事（標準では第 47 条）」と「議決事項（標準では第 48 条）」で、運営細則の改変について具体的にどのように規定しているのでしょうか？また、運営細則の中でその改廃についてどのように規定されていますか？
（運営細則の改変が特別決議となっているのか？再度確認です。）

○北海道マンションネットファンさんの管理規約が、標準とは違ったものになっている事について、分譲会社はどのように説明しているのでしょうか？
（マンションを購入された皆さんは、管理規約を納得してから購入している建前になっていますので、いきなり一般的ではないという理由のみで規約を改正するという訳にもいきません。規約の改正が必要か？否か？を考えるのに、もっと情報が欲しいところです）

東京都の北海道マンションネットファンさんは、ご存知でしょうが念のため、
東京都では、「マンション管理ガイドライン」を平成 17 年に発表し、
http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku_seisaku/manshon_guidelines.htm
分譲事業者に販売セールス時に下記のような対応をしなさいとしています。

ガイドラインの７ページ目
「マンションの維持管理に関する一般的な事項及び当該マンションに係る事項を、分かりやすくまとめたリーフレットなどを作成し、モデルルーム（ギャラリー）等を訪問する購入検討者に対し周知すること。
～～～～～～
（２）当該マンションに係る事項　ウ 管理規約案等の概要」

ガイドラインの解説の 18 ページ目
「管理規約案等とは、管理規約案（原始規約）の概要（規約共用部分や駐車場など専用使用の設定などモデルルーム（ギャラリー）

等では確認できない共用部分に関することや、マンション標準管理規約（国土交通省）と異なる事項とその概要を含む）、使用細則案（ペット、駐車場等）をいう。」

マンション標準管理規約（国土交通省）と異なる事項とその概要を購入検討者に対し周知することを、分譲事業者に求めています。ですから、上記の説明を分譲会社に求めて、納得のいく説明をもらって下さい。

規約を改正する必要があるのか否かを考えるのは、この説明が納得する内容か否かで考えましょう。

北海道マンションネットファン 2008 年 09 月 23 日 (火) 22 時 53 分 No.877

――管理人さまへ

大変詳細な背景事情及びわざわざ東京の事情までご説明いただき、ありがとうございました。大変役にたちました。

なお、ご質問の件ですが、当マンションの使用細則の改定条項では、管理規約上の規約の改定条項（つまり、組合員総数の４分の３以上および議決権総数の４分の３以上で決するとするもの）を準用するとなっているのです。

この点に関してマンションの購入時、販売会社からは全く説明はありませんでした。ある程度大手の会社ですので、その辺りの問題に関してはストリクトリーに行っているだろうと私だけではなくほとんどの購入者が思っていたと思います。

ですので、今モデル規約等と異なる内容は業者側に説明義務があるというご指摘をいただき、ある意味腰が抜けました。

なお付言すれば、そういう事情もあり使用細則の改定要件を厳格にしているから、ここを購入したという者はいないと思います。

ＨＰ管理員 2008 年 09 月 24 日 (水) 10 時 37 分 No.879

ＨＰ管理員です。

>なお、ご質問の件ですが、当マンションの使用細則の改定条項では、管理規約上の規約の改定条項（つまり、組合員総数の４分の３以上および議決権総数の４分の３以上で決するとするもの）を準用するとなっているのです。

最初の質問から読み取れませんでしたが、ということは、

管理規約が特殊という訳ではないのですね（標準管理規約とは違わない）。

使用細則だけが変わっている（標準管理規約では、使用細則を 1/2 改変を想定して、18 条関係コメントを設けている）という事ですね。

標準管理規約 18 条

http://www.h-mansion-net.npo-jp.net/kiyakusaisoku/kiyaku01.html#18

標準管理規約 18 条コメント

http://www.h-mansion-net.npo-jp.net/kiyakusaisoku/komento01.html#12

使用細則の中に、本来は管理規約で定めたほうがよい事項が含まれていませんか？

（専有部分の使用に関する基本的な事項、ペット飼育の是非等）

使用細則の改変が 3/4 となっているのは、その辺りの理由もありそうです。

使用細則の改変を 1/2 に変更しようと考えるのならば、本来は 3/4 改変にしたほうがよい事項を管理規約に定める必要もありそうです。

北海道マンションネットファン 2008 年 09 月 24 日 (水) 11 時 03 分 No.880

──

管理人さま

ご助言ありがとうございます。

その内容に従い、今後見直しを進めてみます。

着服：１億８０００万円無断出金　長崎のマンション管理会社、元管理人を告発　／長崎 ＨＰ管理員 2008 年 09 月 23 日 (火) 10 時 38 分 No.873

≪毎日ｊｐ≫

　長崎市五島町のマンション（約１８０世帯）の元管理人の男性が、住民から預かっていた管理組合の預金口座から約１億８０００万円を無断で引き出していたことが分かり、マンションを管理している「太平ビルサービス」（東京）が詐欺などの疑いで長崎署に告発していたことが分かった。

　同署の告発受理は１９日付。同社や住民などによると、男性は数年前から、複数の銀行に預けられたマンションの修繕積立費や管理費を、偽造した印鑑で勝手に引き出していた。

　同社は今年６月に男性を懲戒解雇し、８月に管理組合に全額弁済している。男性は着服を認めているという。

　マンションの管理組合は「会社が告発したので、組合として告訴する予定はない」と話している。

http://mainichi.jp/area/nagasaki/news/20080921ddlk42040263000c.html

マンション管理人の業務日報に関して 北海道マンションネットファン 2008 年 09 月 22 日 (月) 22 時 39 分 No.871

──標記の件でおうかがいいたします。当マンションの管理会社から派遣されている管理人は毎週木曜日と日曜日以外午前８時から午後５時までマンション内に常勤しますが、日報をつけておらず、管理組合でもそれを見せるように言っても、つけていないので無理だとの回答です。但し月報はつけており、管理組合で見ることは出来るのですが、この場合、日報をつけさせ、管理組合が閲覧出来るように制度を改変させるべきでしょうか？一般的なマンションの場合、どうなのでしょうか。管理人の給与負担は管理組合ですから日報の記載及び閲覧は当然とも考えますが如何なのでしょうか？他のマンションの事例等含め、お考えをご教示ください。また仮に日報を要求する場合には、記載すべき（要求すべき）事項の項目としては、どのようなものがあるのかもあわせてご教示いただきたく思います。よろしくお願いいたします。

ＨＰ管理員 2008 年 09 月 23 日 (火) 08 時 39 分 No.872

ＲＥ：マンション管理人の業務日報

北海道マンションネットファンさん、こんにちは。

ＨＰ管理員です

>日報をつけておらず、管理組合でもそれを見せるように言っても、つけていないので無理だとの回答です。

これは、管理会社の担当者の正式な返答でしょうか？
それとも、管理員が言っている話でしょうか？
普通は、日報は記載しています。

なお、日報の様式例としては、
http://www.h-mansion-net.npo-jp.net/kanriin/bman07-1.html

管理員は、単なる派遣の場合もあるので、管理会社の担当者と話して確認してみて下さい。

マンション管理会社を変更するに当たって注意することを教えてください 新米 2008年09月21日（日）22時21分 No.867

―― 現在契約している管理会社の都合で、管理会社を変更せざるをえなくなりました。その会社が紹介してくれている管理会社でもよいのでしょうが、もう少し情報がほしいと思います。
1）そうした際に注意すること。
2）道央圏内には、どんな会社があり、実績がどうなのかが、示されているウェブサイトなどがあれば教えてください。

よろしくお願いします。
新米 2008年09月21日（日）22時22分 No.868

――
すいません、メルアドを消してください。
sugana 2008年09月22日（月）09時29分 No.869

――管理委託契約の締結は適正に
組合員の共同の利益を確保できる契約とは

まず、お尋ねしたいのは、何故現在締結している管理会社が契約を解除すると管理組合に申し出たのか。その理由が大変大事あります。

その理由の是非によって、今後の管理委託契約の進め方を理事会として考えてみなければならないでしょう。

管理組合の管理委託契約は重要な業務の一環であり、管理組合としてどのように進めるのか、はっきりした方針を確立しなければ、管理会社が変わる度にゆらゆら揺れることになります。

本掲示板では細部に渡って申し上げられません。管理委託契約を適正に締結しようと検討しているとは思いますが、様々なノウハウを具備して望まなければ組合員の共同の利益が確保できる契約には到達できないでしょう。

従って、当マンションネットの事務所に関係書面を持参の上一度おいで下さい。（事前に予約が必要であり、電話をいただけれ

ば有り難いのですが）

　これまでの管理委託契約より質を向上させて、無駄な経費を排除した契約が達成するように支援いたします。

HP 管理員 2008 年 09 月 22 日 (月) 12 時 29 分 No.870

はじめまして、HP 管理員です

2）道央圏内には、どんな会社があり、実績がどうなのかが、示されているウェブサイト

当ＨＰの「北海道の管理会社一覧」

http://www.h-mansion-net.npo-jp.net/link/kanrikaisyalink.html

手前味噌ですが、これより詳しいのは、知りません。

1）そうした際に注意すること。

当ＮＰＯの事務局に相談するのが一番ですが、

当ＨＰを熟読されれば、ある程度理解できます。

特に、↓の、

http://www.h-mansion-net.npo-jp.net/jirei/soudanjirei.html

５．「競争入札方式」による見積書の提出依頼

「競争入札方式」による見積価格

「管理委託契約」会社選考基準

ホームページを斜め読みすると判断を誤りますので、見るだけでなく、行動していろいろな人の話を聞くのが、一番なのですが、、、

専用使用権が認められている共用部分の使用方法 ＨＰ管理員 2008 年 09 月 20 日 (土) 20 時 19 分 No.866

≪asahi.com　ここが知りたい≫

【質問】　私のマンションは店舗と住戸が一緒になっている混合型のマンションで、いつも店舗と住戸の区分所有者の間でトラブルが起こります。特に最近、１階の薬屋が全部大きなコンビニエンスストアに変わったため、夜中まで人の声がします。特に店舗陸屋根部分に設置した５台の空調用室外機や冷凍機用室外機の騒音と熱気で、２階と３階のＡ、Ｂ、Ｃ、Ｄさんらから大きな怒りが理事会に寄せられました。ところが、これらの室外機は店舗に専用使用権がある１階陸屋根に設置されています。どうすれば良いでしょうか。

【答え】　住居・店舗混合マンションはトラブルが絶えません。夜中まで人の声や機械の室外機音、ダンボールやゴミによる共用

部分の占拠など、困難な問題が山積します。

　専用使用権のない共用部分であれば、共用部分を変更するものとみなして区分所有者の総会で１／２または３／４の決議で否決、可決が可能です。

　しかし、空調機の室外機が店舗の屋根の専用使用権が設定されている場所に設置されているときは、また別な問題となります。あなたのマンションの規約は、この問題についてどう定めているのでしょうか。

【質問】　私のマンションの規約は、店舗の２階陸屋根部分について１階店舗の区分所有者が専用使用権を持つと定めています。ただし、使用する場合は、「通常の空調用室外機設置場所としての用法に従って使用されなければならない」と規約に書かれています。

　理事会はコンビニエンスストアに室外機の撤去を求めたのですが、コンビニエンスストア側は「それでは商売が成り立たない。裁判するならしてみなさい」とすごい剣幕で話し合いになりません。

　それで理事会では裁判を提起することにし、総会にかけたところ大多数の人が裁判に賛成し、近々裁判を提起します。なお、住戸も室外機は１個ずつベランダに出して良いことになっています。

【答え】　裁判になると、

　（１）規約に書かれている『用法に従って使用しなければならない』という使用であるかどうか、つまり、通常の使用と言えるかどうかということがまず争いとなるでしょう。

　業務用の空調室外機５台の騒音と熱風が直接当たる２～３階の住民に耐えられるかどうかを判断しなければなりません。

　近頃は裁判で計器による測定を行って、客観的に判断しようとする傾向にあります。あなたのマンションがある地域でも、たとえば昼（８時～１７時）、夜（１８時～２３時）、夜中から早朝（０時～７時）などに時間を区切って定めた騒音規制が区や市などにあるはずです。環境課とか公害課が騒音測定器を無料で貸してくれますので測定して、前記の騒音規制数値外であるかどうか確認してください。

　（２）熱風については温度を測定することも必要でしょう。専用使用権のある陸屋根の境界部分と、２～３階の影響を受ける住戸の境界部分の温度を測定して、通常の気温と対比すればよいと思います。

　（３）裁判になったときは、現場の検証を申し立てし、裁判官に現場の状況を体験してもらうことも大事です。

【質問】　店舗側がこれらの室外機を撤去しろというのは廃業に追い込まれることなので、このような撤去の主張は『権利濫用』であると主張しています。これに対してどうすればいいでしょうか。

【答え】　同じような状況の裁判で、広島地方裁判所（平成１７年３月２４日判決）は、「３階住人は騒音で夜、耳栓をしなければ眠れないという生活実態であり、２階の部屋は機械音と熱風のために人が住めず空き家となっている」と認定し、権利濫用の主張は成立しないと組合側に勝訴の判示をしています。

同様に私が担当した件で東京地方裁判所は、１階の焼鳥店が２階陸屋根のパラペット上に設置した排煙設備（専用使用権なし、共用部分の変更に当たるのにその手続きをしていなかった）の撤去を認め、影響を受けた２人の区分所有者に各６０万円の慰謝料を認め、かつ弁護士費用も認めた裁判もあります。

【質問】　しかし、私のマンションでは全室外機の撤去となると、本当にコンビニエンスストアは廃業せざるをえないのではないでしょうか。

【答え】　マンションで営業しようとする店舗は十分考えて諸設備をしなければなりません。

（１）まず、どのような設備を入れるかを理事会に報告し、理事会の“承諾”を得ることが規約やリフォーム規則にあるときは、きちんと文書でとっておくこと。

（２）専用使用権がなく共用部分の変更にあたる場合は、壁穴一つあけるにも総会の承認を得なければならないこと。

（３）排気、排煙、排熱の設備は高度な機種で、音の小さい機種、排煙の少ない機種、排熱の少ない機種を選ぶこと。

（４）台数も可能な限り少なくすること（前例のコンビニエンスストアの例でも、前に入っていた薬店はコンビニエンスストアより小さな室外空調機３台で問題になっていない）。

（５）３６５日、２４時間営業と言えども操作によって稼働台数を少なくする方法など、店舗側も住民との共存共栄をはかる知恵が必要でしょう。

http://www.asahi.com/housing/soudan/TKY200809200110.html

管理組合運営に経験と知識を持つ旧役員に理事会業務の一部を任せたいのだが…　ＨＰ管理員 2008 年 09 月 19 日（金）18 時 57 分 No.864

≪マンション管理新時代≫

Ｑ：前理事長は管理会社任せにせず、法定点検や植栽管理、清掃業務などを直接業者に発注して経費の削減に努めていました。今期の理事会はそこまでの手間をかけられないという人しかいません。できる人が理事長業務を続ける弊害は容易に想像できますが、前理事長のような「できる組合員」に、ある程度の報酬を出して業務委託の業務を頼めないものでしょうか。

Ａ：区分所有法 ３条（区分所有者の団体）に「区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地および付属施設の管理を行うための団体を構成し……」とあるように、マンションの維持管理運営は区分所有者全員の意思に基づいて行うものとしています。
区分所有者全員が役員に就任する機会をつくることは非常に意義のあることと思います。
しかし、いざ役員選出となると、高齢化、勤務時間・休日曜日が不規則、子育てで忙しい、といった理由や管理組合活動に対する無関心により、役員立候補の公募で手を挙げる区分所有者がいないため、立候補制と併用して輪番制や抽選方式を採用している管理組合が圧倒的に多いのが現状です。
さらに、役員に就任すると、月ごとの理事会をはじめ、理事としての担当業務や各種イベントの事務局業務を遂行するための時間を確保する必要があり、「マンション管理のための基礎知識」もそれなりに必要となります。この結果、ご質問にあるように役員

に就任した区分所有者の意識や行動にも大きな差が出てしまう現実があります。

その解決策の一つとして、ご質問のような考え方があり得ます。
一般的に、管理規約には管理組合の業務を規定していますが、極めて広範囲で多岐にわたり、かつ、専門的知識や技術を必要とするため、マンション標準管理規約 32 条では、管理組合の業務の全部または一部をマンション管理業者等の第三者に委託または請け負わせて執行することができるとしています。
また、同 33 条は「専門的知識を有する者の活用」について定め、管理組合は、管理組合運営、法律、建築技術などについて専門家のアドバイスを受けて判断したうえで、マンションを適切に維持、管理していくことができるとしています。
従って、「組合役員の経験がある、できる組合員」に管理組合の業務の一部を有償で委託することは、上記の条項が当該管理組合の管理規約に規定されているのであれば、問題ありません。

実行に当たって留意する点は、以下の３つに分けられると考えます。
（1）できる組合員をどのように判断するのか？
（2）どのような業務を、どのような目的で委託するのか？
（3）実際に業務を委託する際に留意すべきことは何か？

まず、管理組合の業務の一部を委託するに相応しい「できる組合員」の資質を私なりに描くと、
（ア）管理組合役員の経験があり、「マンション管理の基礎知識」を有している
（イ）管理組合活動に対する意欲、信念を有するとともに活動する時間の余裕がある
（ウ）公正性と企画力、合意形成、問題解決力、説明力などを有している
（エ）業務遂行上得られた事項について秘密を保持できる
――の４点が挙げられます。

ただ、どのように人物や能力を評価するかとなると難しい問題です。委託する人物が「できる組合員」であるという客観性を持たせる必要があります。その人物の現役役員時代の言動を通して、委託するに相応しい人物かどうかを少なくとも複数の目で評価することになるでしょう。
当然のこととして、委託したい「できる組合員」に受託する意思がなくては、この話は成立しません。ある程度の報酬を提供することは、「できる組合員」の行為に報いる代償と位置付けられますが、もし、「できる組合員」が「業（仕事）」として受託するのであれば、「組合員」という枠を外して評価・判定することをお勧めします。

次に、どのような業務を、どのような目的で委託するのかを考えてみます。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20080905/525995/

ＨＰ管理員 2008 年 09 月 19 日（金）18 時 58 分 No.865

≪マンション管理新時代≫

（ア）ご質問にあるような「法定点検、植栽管理、清掃など」を発注する業務がその一つとして考えられます。相見積もり方式を採用し、管理会社を経由しないで管理組合が直接業者に発注することで、管理会社を経由するよりもコストが安くなるなど、経費削減のメリットが見込めるでしょう。

（イ）管理組合役員の経験を活かして理事会にオブザーバーという立場で出席してもらい、適宜アドバイスを受けることも考えられます。目的は適切な管理組合運営の推進です。

（ウ）管理規約検討委員会や大規模修繕委員会のような長期にわたる専門委員会の委員長または委員に就任し、その専門的知識を活かして委員会を適切に進行してもらうことも考えられます。

最後に、実際に業務を委託する際に管理組合として留意すべきことは何かを考えてみましょう。

（ア）長期間の就任により、発言力、影響力が同一人物に集中することもあり得ます。その結果、自由活発な論議や審議が妨げられる事態も想定されます。
委託に当たっては、理事長から委託者に対して十分留意してくれるように依頼するとともに、理事長は委託者の日頃の言動に注目し、問題があると思える場合には本人と直接話し合うなどして、そうした一極集中を避ける方策をとることが必要でしょう。

（イ）たとえその人物が優れた優秀な人物であったとしても、組織全体の力が継続的に備わることにはなりません。「できる組合員」のやり方をシステム化することで、ご本人が退任してもスムーズな業務遂行が継承できるようにすることを同時に検討しましょう。
ちなみに、現在私はある管理組合の顧問管理士を務めていますが、そのキッカケは、「自分が就任している間にマンション管理の運営を改革しそれをシステム化して、もとに戻らない管理組合運営を目指したい」という、有能な理事長の要望がはじまりでした。

（ウ）管理組合の業務を有償で委託する際は、業務委託契約書を締結し、責任分担を双方で確認しておくことが必要です。なお、報酬がない場合でも、受託者は「善管注意義務」を課せられます。その点はご承知のことと思います。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20080905/525995/?P=2

管理委託契約を見直して無駄な経費を節減 噴火山 2008 年 09 月 19 日 (金) 17 時 34 分 No.863

━━管理委託契約は適正な方法で実行することが求められている

　このところ、また、管理委託契約等の見直しの相談・支援が増え始めた。その契約見直しの理事会の動機は何であるか。
　現行の業務内容を据え置いたまま、契約金額の増額を通告或いは要請してくる管理会社の主張に納得できないから、相談・支援を求めてくる。

　現在のように物価は上がるけれど給料は上がらない世知無い状況にあっては契約金額を一方的に引き上げられるのであれば、いくら無関心な管理組合といえども、何故ということになる。

　そして、何時ものパターンである「管理委託契約の診断」を行い、「年間５０万円引き上げて欲しい」という管理会社の意向にに反して「いやいや、引き上げは必要ありません。年間１５０万円確実に引き下げになりますよ」という診断結果に、理事会の面々は「今までなんだったんだと憤り」を覚える。

　当マンションネットが進める「競争入札方式」を活用した結果、診断どおりに１５０万円引き下げになった新しい管理委託契約が結ばれる。勿論、「安かろう悪かろう」ではなく、引き下げになって管理の質が向上する。うそのような本当の話。
　その事例が、当ネットのホームページ上のマンション管理セミナーの内容に生々しく報告されている。

引き下げになった原資（余剰金）は当然修繕積立金会計に繰り出して、組合員の負担を軽減する。多くの管理組合は分譲当時の根拠のない低価格の積立金であり、近いうちに引き上げしなければならない現状でありながら理事会も認識していない。

勿論、このような差し迫った問題など「管理会社は理事会に教えない」。早く、このような状況を理事会のメンバーは知って、不平等な管理委託契約から開放されなければならない。

管理委託契約を見直すことで、当該管理組合の業務全般に亘って問題点が明らかになる。これは正に法則的であり、様々な欠陥や問題点が洗い出される。

例えば、エレベーターの保守点検業務で言えば、本業務を競争入札方式で見積書を各業者に依頼すれば当然、業者はエレベーターの保守点検の現状を調査する。その結果、点検が契約通り適正に実行されていたのかどうかはっきりする。

フルメンテナンスで契約していた業者が仕様どおり行っていなかった事実が明瞭になり契約不履行で損害賠償請求された事例もある。

また、定期清掃業務において剥離清掃を履行していなかった事実もわかる。このように、管理委託契約の見直しを行うことで、管理委託契約上の問題点が浮き彫りになる。
経費が節減されるばかりでなく、業務の内容の点検が行われることが大変重要であると思う。

管理委託契約の見直しを検討されたい。その際、当ネットに是非相談し具体的な支援を求めることをお薦めしたい。法律問題も含めて適正に解決するノウハウがあり、電話、メールを。

住民の交流から　防災意識高める ＨＰ管理員 2008 年 09 月 18 日（木）19 時 51 分 No.862

≪YOMIURI ONLINE≫

防災対策

災害が起こったとき、地域での助け合いは大きな頼りとなる。

関東大震災、東京大空襲と２度の大きな被災経験がある墨田区では、行政指導のものはもちろん、住民が自主的に行う防災活動も盛んだ。

町会が主催したり、複数の自治会が合同で行ったりと訓練の形もさまざまで、なかには参加者には詳細を事前公表しない「発災対応型訓練」という実践的なものもある。

「近所づきあいが希薄な都市部こそ、住民参加型の訓練にもっと参加してほしい」というのは、マンション管理士の重松秀士さんだ。被災時や避難生活の際には、普段から住人の間でいかにコミュニケーションがとれているかで、大きな差が出る。特に戸数の多い大型マンションでは地域の避難場所に入りきらず、マンション敷地内で避難生活を送らなければならないケースもある。こうした時に備える意味でも、避難訓練は近所と顔なじみになるいい機会だ。

いざという時のために、マンション生活者がしておくべきことを重松さんに聞いた。

各家庭では家具の転倒防止策を施し、非常階段までの最短ルートなど避難方法を確認しておく。地震の際は玄関ドアから脱出することが多いので、耐震化されたドアかどうかも要チェックだ。耐震ドアでない場合、蝶番（ちょうつがい）は比較的安価でかつ簡単に耐震型に取り換えられることが多い。

マンション全体では年に１度は防災訓練を。地域の消防署に依頼すれば火災、救命などの訓練をしてくれる。自分たちで行う場合は工夫も必要だ。ポイントは楽しい訓練にすること。参加率も高まり、住民の交流の場にもなる。

ウオーキングイベントのような感覚で避難場所までみんなで歩いてみるのもいい。年に１回、炊き出しをするマンションもあるという。非常用の備蓄食糧にも消費期限がある。その買い替えを利用して、古くなった備蓄食糧で炊き出しを楽しむそうだ。

防災意識はにわかに高まるものではない。まずは住人同士の交流から、という防災力の高め方もある。（エレファス　田辺裕賀）

（2008 年９月 18 日 読売新聞）

http://home.yomiuri.co.jp/newstyle/20080918hg01.htm

地デジ化を控え、BS や 110 度 CS も受信したいと主張する一部居住者にどう対応すればよいか？ ＨＰ管理員 2008 年 09 月 17 日 ㈬ 14 時 48 分 No.858

≪マンション管理新時代≫

Q：そろそろ 2011 年７月の TV 放送の地上デジタル化について、管理組合として準備を始めようと考えています。現行の共用ケーブルテレビ会社との契約を継続しても、各家庭でチューナーを購入すれば視聴は可能であるとの説明を受け、その線でどうかと居住者にアンケートを行ったところ、「ケーブルテレビのサービスでは BS デジタル放送や 110 度 CS 放送が受信できないので嫌だ」、「もっと多くのチャンネルを見られるようにしてもらいたい」と強行に主張する居住者が一部にいることがわかりました。

この人たちのためだけに共用のパラボラアンテナを屋上に設置すべきか、思案しているところです。理事会や総会でパラボラアンテナの設置が否決された場合でも、この人たちはまず間違いなく、細則を無視してバルコニーの手すりにパラボラアンテナを設置することでしょう。
トラブルは避けたいと思いますが、余計な出費も避けたいと思います。どうすればよいでしょうか。

A：地上デジタル、BS デジタル、110 度 CS デジタルの放送に対応したチューナー内蔵テレビ、またはチューナーを外付け設置しているテレビで受信することを前提として回答します。

地上デジタル放送を受信するには UHF アンテナの設置またはケーブルテレビから提供を受けます。BS デジタル、110 度 CS デジタル放送を受信するにはパラボラアンテナの設置またはケーブルテレビから提供を受けることになります。

ケーブルテレビ会社やエリアによって提供チャンネルの内容には差がありますが、地上デジタル、BS デジタル、CS デジタルをまとめて視聴できるケーブルテレビ会社もあります。
該当するエリアのケーブルテレビ会社が BS デジタル、CS デジタルを提供していない場合は、地上デジタル放送の受信をケーブルテレビまたは UHF アンテナとし、BS デジタル、110 度 CS デジタル放送の受信についてはパラボラアンテナを設置することになります。

改修に当たっては、既存の同軸ケーブルや増幅器、分配器などを調査してマンションのテレビ共聴設備がデジタル放送を配信できるかを判断します。BS・CS 混合器を追加することになりますが、同軸ケーブルが古い規格だったり劣化していたりすると新たなケーブルに引き替える工事も伴います。

人工衛星を利用した BS デジタル、110 度 CS デジタル放送を管理組合として受信する場合には、区分所有者の意見をアンケート等で確認したうえ、総会における受信アンテナ設置の決議を経て、屋上などの適正場所に共用のパラボラアンテナを設置します。

管理組合として BS デジタル、110 度 CS デジタル放送の受信を行わないと決議した場合は個人対応となりますが、バルコニーや専用庭は共用部分の範囲とされているので、パラボラアンテナの個別設置については、共用部分（専用使用部分）の用法や設置方法（安全対策）などを勘案したうえで承認基準を定め、「管理組合から移動・撤去等の指示が出された場合は速やかに従う」などと明記した誓約書の提出を義務付けたほうがよいでしょう。

バルコニーの手すりなどに設置されたパラボラアンテナは、取り付け方が甘いと地震時に落下して危険です。バルコニーの先端に付いているので、下が道路や通路だと通行人を直撃する恐れも出てきます。固定用の金物が錆びてアルミの手すりがもらい錆しているところも見受けられます。
また、大規模修繕工事で足場をかけるときには邪魔になるので取り外すことになります。工事期間中に足場の外側にパラボラアンテナを付けている例も見かけますが、ケーブルが足場からバルコニーに渡ることになり、工事の安全を考えると好ましくはありません。

バルコニーにパラボラアンテナの花が咲いている光景は、昭和 30 年代に団地が供給された当時、各戸に VHF アンテナが 1 本ずつ立っていた姿を彷彿（ほうふつ）とさせます。美観を損ねるだけでなく、デジタル放送の時代にマンションとして BS デジタルや CS デジタルの受信対応をしていないというメッセージを外部に送ることにもなり、資産価値も落とします。

管理組合として地上デジタル化に備えて準備しておくことには以下の事項があります。

○マンションの受信方法（「UHF アンテナ」or「ケーブルテレビ」）を検討すること
※マンションのエリアにより受信方法も異なるので、検討に当たっては居住地域のケーブルテレビ会社から説明を聞くほか、総務省などで作成している「地上デジタル放送のご案内」などからも情報を得ましょう。その際、受信方法（施設設置・維持管理）に伴う費用対効果についても検討することが大切です。

○電波障害対策を行っているマンションでは、電波障害の実態および対策施設の内容を把握しておくこと

○総会の開催予定を考えながら管理組合として事業計画を立てること
2011 年 7 月 24 日の地上デジタル化に当たっては、受信方法の決定や共用部分の変更、設備の導入費用や電波障害施設等の撤去費用の予算化など、総会決議を要する事項が数多く出てきます。

地上デジタル放送の開始によって受信障害の改善が見込まれます。多くのマンションが抱える電波障害対策の考え方も大きく変わるものと思われます。

管理組合として対応を考える場合は、07 年５月 22 日付の本欄「マンションを地デジ対応にするための手順は？」もご参照ください。
http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/20070522/507757/

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20080901/525813/

断熱二重サッシに取り替える場合も､総会の普通決議によって決する必要があるのか？ ＨＰ管理員 2008年09月14日（日）10時 43 分 No.855

≪マンション管理新時代≫

Ｑ： ７月 22 日付の「新規購入者から玄関扉の交換要求があったら、管理組合はどうすればよいのか？」を拝見しました。冷暖房費節減のため、ガラスサッシ（文中の窓枠、窓ガラスに相当すると思われます）を断熱二重サッシに取り替える場合についても、この記事の以下のような考え方が当てはまると考えてよいのでしょうか。

――管理規約に（これに類する）規定がなければ、「玄関扉などの開口部の改良工事（仕様の変更）は」、専用使用部分の日常の管理から離れて、区分所有法 18 条（共用部分の管理）に規定されている「その形状または効用の著しい変更を伴わない共用部分の変更」の対象となるため、「集会（総会）の普通決議によって決することが必要になります。組合員が自由勝手に変更することは許されません」――

Ａ： ご質問にお答えするために、最初に三つの点について確認しておきます。
一点目は、ここでいう窓枠や窓ガラスは、専用使用権の認められる共用部分としている一般的なケースとします。
二点目は、ご質問は管理組合が計画修繕工事として断熱二重サッシを取り付ける場合ではなく、各区分所有者が行うことを前提にします。
三点目は、「断熱二重サッシの取り替え工事」の定義です。断熱二重サッシへの取り替え工事の内容を仕分けると、まず、既存の窓ガラスを交換する場合と二重サッシ（二重窓・防音窓・内窓）を取り付ける場合に分かれます。さらに取り付けの方法としては、既存サッシの室内側（多くは専有部分）に新たに取り付けるケースと、既存のサッシを交換するかそこに被せる（カバー工法）ケースの二通りがあります。
以下では、それぞれのケースに分けてお答えします。

これらの工事を管理する主体が区分所有者と管理組合のいずれになるかを判断するには、回答の末尾で紹介している「マンション標準管理規約 22 条２項細則モデル」（注２参照、マンション管理センター2007 年５月発刊）が参考になるのでご参照ください。

まず、既存の窓枠・窓ガラスなどに変更を加えず、二重サッシを既存サッシの室内側へ取り付けるケースを考えます。
この場合、専有部分の工事となるので区分所有者が管理の主体となります。各区分所有者は管理組合に専有部分の工事申請を提出し、管理組合の承認を受けて工事を行うことができます。

一方、既存のサッシを交換するかそこに被せる（カバー工法）ケースでは、専用使用している共用部分の開口部の性能向上工事となります。基本的には、末尾で紹介している同細則モデル（注３参照）に記載がある「共用部分の管理」（軽微変更含む）に該当するので、管理組合が主体となり、「総会の普通決議または規約による別段の定め」を経て計画修繕工事として進めることになりますが、本質問では、区分所有者が行う例外的ケースを前提に回答を進めていきます。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20080828/525675/

ＨＰ管理員 2008 年 09 月 14 日（日）10 時 44 分 No.856

≪マンション管理新時代≫

ご質問者のお住まいのマンションの管理規約にマンション標準管理規約（以下、標準管理規約）の 22 条（窓ガラス等の改良）（注１参照）に準拠した条項がある場合は、同２項にあるように管理組合が計画修繕工事として速やかに実施できない場合であれば、区分所有者が管理の主体となって、細則に従ってその責任と負担において工事を行うことができます。（注２の表中にある「例外１」参照）

22 条に準拠した条項と細則がお住まいのマンションの管理規約にない場合は、管理組合が管理の主体となります。各区分所有者のレベルでは自由勝手にはできません。工事を行うには総会の普通決議が必要となります。

以上からわかるように、各区分所有者がスムーズに工事を行えるようにするには、標準管理規約 22 条に準拠した条項をお住まいのマンションの管理規約に織り込んだうえで細則を制定することが一番確実であり、法令に適正に対応した方法です。

では、既存の窓ガラスを性能向上のためにペアガラスや真空ガラスに交換する場合はどうでしょうか。

標準管理規約 21 条 1 項は「敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の管理のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない」と定めています。

この後段の「ただし書」は通常の使用に伴うガラスの交換（保存行為）を想定していると考えられ、「性能向上工事」は想定していません。

よって、既存の窓ガラスをペアガラスや真空ガラスへ交換する場合は、上記の二重サッシの取り付けと同様に、お住まいのマンションの管理規約に標準管理規約 22 条に準拠した条項があるかないかで管理の主体が決まることになります。

現実には、窓ガラスだけ変更する場合、管理規約に標準管理規約 22 条に準拠した条項がない場合でも、既存のガラスと同系色のペアガラスや真空ガラスなどへの交換であれば、管理組合への工事申請だけで容認しているマンションもまま見受けられます。

ただし、これはあくまでも暫定的な対応策と考えるべきです。速やかに標準管理規約 22 条に準拠した条項を管理規約に織り込むこと、そして細則を制定することをお勧めします。

ここで念のため、窓ガラスと窓枠などについて、標準管理規約 21 条 1 項が定める「通常の使用に伴う」保存行為として、専用使用権者がその責任と負担で行える工事を整理しておきます。

（1）窓ガラスの現状復旧工事

（2）窓ガラスの室内側に容易にはがせる UV カットフィルムや防犯フィルムを貼る工事

（3）戸車の取り替え工事

（4）クレセントの現状復旧工事

（5）網戸の現状復旧工事

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20080828/525675/?P=2

ＨＰ管理員 2008 年 09 月 14 日 (日) 10 時 45 分 No.857

≪マンション管理新時代≫

注 1．マンション標準管理規約

（窓ガラス等の改良）

22 条 共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であって、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上等に資するものについては、管理組合がその責任と負担において、計画修繕としてこれを実施するものとする。

２ 管理組合は、前項の工事を速やかに実施できない場合には、当該工事を各区分所有者の責任と負担において実施することについて、細則を定めるものとする。

（敷地及び共用部分等の管理）

21 条　敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の管理のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。

２　専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。

（専有部分の修繕等）

17 条　区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え（以下「修繕等」という。）を行おうとするときは、あらかじめ、理事長（第 35 条に定める理事長をいう。以下同じ。）にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。

4　第 1 項の承認があったときは、区分所有者は、承認の範囲内において、専有部分の修繕等に係る共用部分の工事を行うことができる。

（２項、３項、５項は略）

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20080828/525675/?P=3

シンドラー社のエレベーターが落下、吹田のマンション ＨＰ管理員 2008 年 09 月 13 日 (土) 07 時 18 分 No.854

≪asahi.com≫

　１２日午後６時半ごろ、大阪府吹田市上山田のマンションで、住民の女性（４９）が１人で乗っていたエレベーター（定員９人、重量６００キロ）が２階部分から１階へと約５メートル落下して止まった。この事故で女性は約２０分間閉じこめられたが、けがはなかった。吹田署によると、エレベーターはシンドラー社が管理しているといい、詳しい原因を調べている。女性は「７階の自宅に帰ろうとしたら上昇後、すぐ落ちたのでびっくりした」と話していた。

同署によると、エレベーターは１階の床部分から２５センチ下がった位置まで落下した。設置は９８年８月で、８月１９日に定期点検を受けた際には異常はなかった。シンドラー社は「これまでトラブルはなかった」と説明しているという。

http://www.asahi.com/kansai/news/OSK200809120093.html

住環境が不動産の価値を決める時代 ＨＰ管理員 2008 年 09 月 12 日（金）18 時 29 分 No.852

≪NIKKEINET　住宅サーチ≫

不動産の価値基準は、時代とともに変化してきました。地価が上がり続けると信じられていたころは「土地の価値」が尊ばれ、その神話が崩れた後は、高スペックな建物に注目が集まり、「住宅の価値」の時代となりました。そして昨今では別の価値が重視されつつあります。それが「住環境の価値」です。

住環境とは、住居を中心にした生活環境の総体を指す言葉であり、近隣の景観や街並み、周辺地域との関係性などが含まれてきます。それだけに、住環境の改善は個人レベルでは力が及ばないことが往々にしてあります。
簡単な例では、マンションの自室はきれいに掃除できても、共用部分である外廊下などにゴミが散乱していたり駐輪場で自転車が乱雑に置かれていたりすると、その住宅全体の印象も住み心地も変わります。戸建ても同様で、自宅に防音設備を整えることはできても、近隣の騒音問題は簡単には対処できません。しかし、そうした住環境がいかに快適性を左右するかは明らかでしょう。

コミュニティーと管理組合が果たす役割

住環境の価値は、個人ではなくコミュニティーによってこそ守られるものです。一般に、コミュニティーとは単に近隣との友好関係を指していると誤解されがちですが、住環境を考えるうえではもっと具体的な役割を持っています。たとえば、居住者同士が顔を知り、お互いを認知し合うというコミュニティーの基本は、そのエリアの防犯性を高めます。また、ひとつのコミュニティーとして日頃から相互扶助の関係を築いておくことで、災害時などにも協力し合ってスムーズに避難することができます。

さらに、コミュニティーの果たすもう一つの重要な役割が「共同管理」です。特にマンションの場合では居住者全員で快適に暮らすためのルールを作り、修繕やメンテナンスについても共同で意思決定できる関係は、より良い住環境をつくる土台となります。

このようにマンション管理の分野を取り上げると、コミュニティーは大きく三つに分類できると考えています。

・第一のコミュニティー：「顔を知るコミュニティー」…
近隣にどんな人物が住んでいるかを認知し合う関係にある
「音にも顔がある」と私は表現していますが、交流のある家庭の音には許容度が高く、騒音トラブルに発展しにくい傾向があります。また、近隣を把握することで防犯性も高まります

・第二のコミュニティー：「助け合いのコミュニティー」…

居住者同士が相互扶助の関係にある
　普段から相談相手になるといった関係構築は、病気のとき買い物を頼める、災害時には協力し合って避難するなどの関係の育成につながります

・第三のコミュニティー：「共同管理のコミュニティー」…
良好な住環境を守るために協力できる関係にある
　マンションで顕著に見られるように、入居者全員で快適に暮らすためのルールを作り、修繕やメンテナンスについても共同で意思決定ができる居住者間の関係は健全なコミュニティーの証といえるでしょう

戸建て住宅地も町内会などが活発に機能して、隣近所のコミュニティーを形成してきました。それが核家族化の影響や近隣意識の希薄化などで変化が起こってきているといえます。それに比べて共同住宅であるマンションでは共同管理が必要なので、必然的にコミュニティーが求められ、多様な展開がみられます。これは各マンションの管理組合の功績が大きいと考えられます。マンションを購入すると所有者全員が管理組合に入り、、組合の活動で定期的に集まることが、上の三つのコミュニティーの育成を助長していきます。そしてこの三つが密接に関わり機能することで、より快適で、より安心して暮らせるマンションが実現されると言えるでしょう。

http://sumai.nikkei.co.jp/sp/vision_200/interview02_01.html

ＨＰ管理員 2008 年 09 月 12 日（金）18 時 37 分 No.853

≪NIKKEINET　住宅サーチ≫

マンションの資産価値を守るために必要な要素とは

マンションにおけるコミュニティー機能を考えるときに無視できないもうひとつの“価値”が、「資産」の観点です。マンションへの永住意識は高まってきていますが、売却しない場合でも、ライフステージの変化を想定し、賃貸に出したときの市場価値を把握しておくのは非常に大切なことです。

管理組合によって裏付けられたコミュニティーが、マンションの共同管理を円滑にすることは前述の通りですが、適切な管理がマンションの資産価値に差をつけることを表した興味深いデータがあります。

表は、東京都目黒区で築 30 年以上のすべてのマンションの共用部分の維持管理状態を私どもの研究室で実際に歩いて調査し、市場価格との相関性を調べたものです。経年劣化が進むマンションから、築 30 年以上とは思えない良好な状態のものまでを４ランクに分け、それぞれで中古販売価格を算出したところ、明らかな違いが結果に表れました。適切に維持管理されているマンションは、そうでないものの平均２倍以上の資産価値を有しています。

建物の修繕だけではなく、市場価格が高かったマンションでは、新たにオートロックや宅配ボックスを設置する、バリアフリー設計にするなど、時代に合った工夫が見受けられました。また、外壁の色を決めるために所有者が全員で集まって試し塗りし、バランスを見ながら話し合ったなどの例もあります。それらの取り組みの土台となるのがマンション管理組合であり、大規模修繕に向けて所有者全員が集まって、今何が必要かをしっかり話し合っていることが成功につながっています。

現在、政府が提唱する200年住宅ビジョンを背景に、「つくっては壊す」フロー型から「いいものを大切に長く使う」ストック型への移行が業界全体で進んでいます。そうした中、現状ですでに全国の住宅数は世帯数の約1.14倍（総務省統計局統計調査部国勢統計課「2003年度住宅・土地統計調査報告」）とされていて、一つの世帯が複数の住宅を所有するというケースもありますが、それでも１割近くが空き家だと推測できます。これは全国均等に空き家が生まれているわけではなく、居住者離れが進んでいる特定の地域があると考えるのが自然でしょう。

この差となってくるのが住環境です。長期間での所有や居住を前提とするからこそ、土地や建物の価値を超えて住環境の価値に注目が集まり、一つの街、一つのマンションという単位で選ばれるためのブランドをつくっていく必要があるのです。住環境をより良くし、確かな資産性を守り続ける役割こそがコミュニティーに求められていると言えるでしょう。それは自分たちのマンションをどう管理していくかという問題にもつながってきます。

200年という長いスパンでマンションの資産性を考える場合、長期に渡って住環境を守るための「適正に管理し続ける」ルールづくりや計画が重要となってきます。20年、30年、40年と、長期修繕計画を立て、その資金を準備したり、共用部分に関しても後々の変更のしやすさを考えた設計を施すなどの配慮も大切です。

場当たり的ではなく、組織的・計画的なマンション管理のために、各コミュニティーで形成する管理組合の役割はいっそう拡大していきます。そこには専門家のサポートも適切に取り入れていくべきでしょう。超長期的視点で今後どのような住宅技術の発達が見込まれるか、それに対してどのような管理体制を築いておくか、プロのアドバイスを管理の土台に置いておく必要があります。また、マンションの寿命が長いほど所有期間には個人差が生まれますが、それに関係なく公平な決定権や費用負担ができる民主的なルールもあらかじめ設定しておかなければなりません。

これまでの「守りの管理」から「攻めの管理」へと変わることが必要です。そのためには問題が発生する前にそれを回避する仕組みづくりが必要です。これこそが、200年住宅ビジョンを見据えたマンション管理のポイントとなります。「環境」と「資産」を総括したマンションの価値を長期的に守り、住んでいて心地よく、さらに人から人へ受け継いでいきたくなる住宅とするためにも、コミュニティーの主体的な取り組みがますます重要になると言えるでしょう。

http://sumai.nikkei.co.jp/sp/vision_200/interview02_02.html

灯油価格　ＨＰ管理員 2008年09月11日（木）10時05分 No.850

札幌市消費者ｾﾝﾀｰ調査価格の9/10調査分が発表されました

安値 111.4　高値 134.3　平均価格 119.62（消費税抜き）
平均価格で、前回（8/25）より7.02円の値下がりです。

次回調査は、9/25予定のようです。

sugana 2008年09月11日（木）12時08分 No.851

投機規制と需要傾向が下がり価格に反映か
灯油価格９月は１００円台に下がるか

アメリカ議会による投機規制法案が立て続けに提起されているように、化石燃料の高騰を抑えようとする動きが世界的に出ています。

世界の金余りが投機対象にして灯油価格を高騰させていましたが、投機に対する秋風が吹き始め下火になっているそうです。

また、インド、中国などの灯油需要国家の需要が軒並み下降気味になっていることと、国内においても灯油の節減が影響しているそうです。

以上のような理由で市況が冷え始めているようです。何とか昨年並みの価格にならないだろうか。期待しているところです。

従って、９月分の共同購入価格も１００台になるかも知れません。

プラモデル作り、晩酌も残業 管理人に４２０万円支払い命じる ＨＰ管理員 2008 年 09 月 10 日 (水) 11 時 31 分 No.847

≪共同通信≫

マンションの住み込み管理人に対し、時間外労働の賃金をどこまで支払うかが争われた訴訟の差し戻し控訴審判決で、東京高裁は９日、大阪市の管理会社に約４２０万円の支払いを命じた。

管理会社側は、管理人室での晩酌や夕食後に趣味のプラモデル製作に充てた時間は残業時間から除くべきだと主張したが、宗宮英俊裁判長は「この間も必要になれば、住民らへの応対などの業務に当たる『待機中』で、残業時間に含めるべきだ」と指摘した。

一方、病院への通院や犬の散歩は「業務と無関係の私的行為」とし、労働時間と認めなかった。

休日の日曜日は、１日につき１時間を時間外労働として算定した。

１、２審は犬の散歩も残業時間に含めると認定し、それぞれ８００万円、６４０万円の支払いを命じたが、昨年１０月の最高裁判決は認めず、日曜日は実働時間に限ると判断。残業代を算定し直すため審理を差し戻した。

http://www.47news.jp/CN/200809/CN2008090901000718.html

ＨＰ管理員 2008 年 09 月 10 日 (水) 11 時 33 分 No.848

≪マンション管理新時代≫

2007/10/22

【判決】マンションの住み込み管理員、平日は待機時間も労働時間と認定、最高裁

断続的に実作業に就いているケースが多い住み込みのマンション管理員の労働時間をめぐって、最高裁がこのほど初判断を下した。

東京・北区の分譲マンションに住み込み管理員として勤務していた夫婦が管理会社を相手取り、残業代（割増手当）の支払いを求

めていた訴訟の上告審で、最高裁判所第二小法廷（津野修裁判長）は 10 月 19 日、管理員室の隣の居室に待機している平日の早朝・深夜も管理会社の指揮命令下に置かれていれば労働時間であると認める一方、休日は実働時間に限って労働時間と認める主旨の判断を示した。

原告は 1997 年３月から 2000 年９月（夫は死亡時の同年６月）まで、東京・北区の分譲マンション（13 階建て、126 戸）の住み込み管理員として勤務していた。同マンションは 3～13 階が住戸、1,2 階はスーパーマーケットなどの店舗・事務所として賃貸され、管理員の住み込み用の居室が管理員室の隣に用意されていた。

管理委託契約では、管理員は住み込みとすること、執務時間は午前９時から午後６時までとすること、休日は日曜日、祝日および管理員の有給休暇の日とすること、執務場所は管理員室とすることが定められていた。
管理会社は夫婦をともに管理員として雇用。基準内賃金のほか、割増手当（残業代）に充当する趣旨で、特別手当として夫に月額 1 万 5000 円、妻に同 1 万円を支払っていたが、夫婦は管理会社の就業規則で定めている割増手当の一部が未払いであると主張して訴訟を起こしていた。

二審の東京高裁判決（2004 年 11 月 24 日）は、管理会社の就業規則で法定外休日とされていた土曜日も平日同様に午前７時から午後 10 時まで夫婦２人で勤務していたこと、休日の日曜日は夫婦のうち１人が同じ時間帯に勤務していたこと、病院への通院や犬の散歩は住み込みの状態であることを考慮すれば管理会社の指揮命令下から離脱していないこと――など原告側の主張を広く認めたが、管理会社側の上告を受けた最高裁は今回、この判決を破棄し、労働時間の算定をやり直すよう審理を差し戻した。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/20071022/512602/
ＨＰ管理員 2008 年 09 月 10 日 ㈬ 11 時 34 分 No.849

≪マンション管理新時代≫
2007/10/22

判決文によると、管理会社は管理員夫婦に対して、午前９時から午後６時の所定労働時間内に、1）管理員室での受付など、2）1 階の店舗に納品される商品を収納したコンテナの台数の確認、3）水道水の異常の有無の点検、4）建物内外の巡回、5）自転車置場の整理、6）リサイクル用ごみの整理、7）工事業者や来訪者の駐車依頼への対応、8）宅配物等の受け渡し、9）管理日報・管理業務報告書の記載その他報告などの業務――を行うように指示していた。

また、平日の午前９時以前、午後６時以降についても、1）管理員室の照明点灯（午前７時）、2）ごみ置場の扉の開錠（午前７時）、3）テナント部分の冷暖房装置の運転開始（午前８時 30 分）、4）テナント部分の冷暖房装置の停止（午後８時）、5）無断駐車の確認および発見後の対応（午後９時）、6）ごみ置場の扉の施錠（午後９時）、7）管理員室の照明消灯（午後 10 時）――を行うよう指示。所定労働時間外でも、住民や外来者から宅配物の受け渡しなどの要望があった場合には随時対応すべき旨を記載した業務マニュアルを併せて手渡していた。

さらに、土曜日については平日と同様の業務を１人が行い、翌週の平日の１日を代休に当てるよう指示して夫婦の承諾を得ていた。日曜・祝日については、管理員室の照明の点消灯とごみ置場の扉の開閉のみを指示していた。

実際には管理員夫婦は所定労働時間内に行うよう指示されていた業務を時間外に行うこともあり、休日も住民からのインターホンの呼び出しに応じ、居住者不在時の書留郵便、宅配物の受け渡し、駐車の指示、自転車置場の整理、リサイクル用ごみの整理など

の業務に従事していた。代休を取ることはなかった。

最高裁は今回、平日の午前７時から午後 10 時までの時間（正午からの１時間の休憩時間を除く）については、２人が管理員室の隣の居室にいる場合でも管理会社の指揮命令下で待機している状態にあり、すべて労働基準法上の労働時間に当たる、と判断した。

一方、土曜日は、平日と同様に午前７時から午後 10 時まで（正午からの１時間の休憩時間を除く）のすべてが時間外労働時間に当たるが、勤務は両者間の契約どおり１人で行っていたとみなして労働時間を算定すべきとして、高裁判決を覆した。
また、日曜日・祝日は、管理員室の照明の点消灯とごみ置場の扉の開閉以外の時間は待機を命じられていた状態とはいえないとして、労働時間は管理会社から明示・暗示された業務に従事していた実働時間に限るべきであるとした。

さらに、時間外に病院に通院したり犬を散歩させたりしていた行為は管理員業務に当たらない私的行為であり、たとえ住み込みであっても労働時間には当たらないと判断。これらに要した時間を控除して時間外労働時間を算定し直す必要があるとして、審理差し戻しを決定した。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/20071022/512602/?P=2

耐震診断を受けた場合、結果が悪くても売買の際に説明しなければならないのか？ ＨＰ管理員 2008 年 09 月 09 日 (火) 09 時 54 分 No.846

≪マンション管理新時代≫

Ｑ：　1979（昭和 54）年建築のマンションです。管理組合として自治体の補助を受け耐震診断の実施を検討していますが、診断を受けた場合は、その結果がよくないものであっても売買の際に説明しなくてはならないと聞きました。耐震診断の実施によって建物の資産価値を落としてしまう可能性を危惧していますが、どうしたらよろしいのでしょうか。

Ａ：　2000 年４月に宅地建物取引業法が改正され、アスベスト調査および耐震診断について重要事項説明義務が追加されました。アスベスト調査については「建物について、石綿の使用の有無の調査の結果が記録されているときは、その内容を説明すること」とされています。
また、耐震診断については、1981（昭和 56）年５月 31 日以前に新築された建物について、「建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）」の４条２項３号に定められた「技術上の指針となるべき事項」に基づいて、指定確認検査機関、建築士、登録住宅性能評価機関または地方公共団体が行った耐震診断実施の有無、耐震診断を行った場合は耐震診断記録の内容を説明すること――という規定が新たに設けられました。

ご相談にあるように、宅地建物取引業法に定めのある指定機関や資格者が耐震診断を行った場合は、たとえその結果がよくないものであっても、宅地建物取引業者は説明しなければならないとされています。

ご相談者は、建物の資産価値の低下を懸念されていますが、もし耐震診断の結果が悪かった場合には、管理組合はそのまま放置するのでしょうか？

耐震性が低いと診断されたまま放置するようなマンションは、社会的にも危険な存在です。資産価値が低くなるのは当たり前です。
耐震診断の結果を受けて、耐震性を高める工事をするとか、その工事費と建て替え工事費を比較考量するなど、耐震性を高めて資

産価値を向上させる、積極的な姿勢を持ってほしいと思います。
日本は、いつ、どこに、大地震や直下型地震が来てもおかしくない国です。地震のない国よりも耐震性能向上に費用をかけなければならないことは建築基準法を見ても明らかであり、日本に住む限り、建築物の所有者は余分な費用がかかることを覚悟しなければなりません。

たとえば、東京都千代田区では、マンション耐震化促進のための助成事業を拡充し、災害時に救護や物資確保で重要な役割を果たす緊急輸送道路の沿線に建つマンションについては、従来、「補助対象工事費の２／３」×23％であった助成金を「補助対象工事費の２／３」まで引き上げて、耐震化の促進を図りました。
このように各地で行政が積極的に動き出せば、耐震診断を受けていないマンションは、“地震に対する危険性が高いから診断を受けないのではないか”と一般に判断されるようになり、かえって資産価値下落に傾くと思われます。

耐震診断で危険性が高いと判断されることは、財産としての家を失う可能性が高いだけでなく、命を落とす危険性さえあることを意味しています。
私個人の意見ですが、耐震診断が怖いなどと、とても言ってはいられない状況だと考えます。怖いのは耐震診断ではなく、大地震そのものです。

購入希望者にとっては正しい情報の開示は必要であり、区分所有者や居住者にとってもマンションの現状を知ることはとても有意義です。居住マンションの耐震性能を知らないままで暮らし続けるよりも、正しい診断結果を知ったうえで対策を考え、安全・安心に暮らしていくほうが、居住者にとって究極的にはよい選択です。
耐震診断はできる限り受けたほうがよいと私は思います。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20080827/525648/

【（株）丸美　倒産の波紋（5）】福管連の今後の対処法 ＨＰ管理員 2008 年 09 月 08 日（月）13 時 50 分 No.845

≪データマックス≫

　丸美の倒産による波紋が各方面に拡がっているが、NPO 法人　福岡マンション管理組合連合会（福管連）では、会員管理組合に対し、福管連だよりで管理組合への影響、管理組合の今後の対処法について、周知を図っている。

管理組合への影響を懸念

　管理組合や個人が購入した丸美のファンドは約 46 億円、会員制ホテルの預託金債権が 70 億円あり、丸美は社員を通じて受託管理組合等へ執拗な勧誘をしていましたので、今後、管理組合への影響が心配されます。

管理組合の今後の対処法
　福管連では、このような状況のもとで、該当する管理組合の方々はぜひ次の要領で対処していただきたいと考えております。

１．通帳と印鑑の保管は、委託契約書に決められたとおりに管理されているか、とくに、代行方式では、１ヶ月以内に管理組合の保管口座に送金されているか確認する。送金が遅れたり、他への支払いが遅れたりしているときは、預金通帳・印鑑をすべて管理

組合に返還してもらう。ただし、この場合、管理組合内でも通帳・印鑑は分散して管理する。

２．設計図書、管理規約原本、総会議案書・議事録、決算資料等は管理組合で保管し、どさくさにまぎれての重要書類の散逸を防止する。

３．管理会社の変更も検討し、いざとなった時点に備える。変更には３ヶ月かかる。

４．総会開催の準備をしておく。丸美が決めた管理会社に変更する場合も、総会の決議が必要である。とくに、名簿の入手。丸美では９月中に受け入れ管理会社を決める予定。

５．新管理会社は財務基盤がしっかりしているところを選ぶ。社員の横領への対処能力。（出所：福管連だより 2008 年９月１日号）

http://www.data-max.co.jp/2008/09/post_2459.html

新宿に「限界集落」　６５歳以上が半数の団地出現 ＨＰ管理員 2008 年 09 月 08 日 (月) 13 時 38 分 No.844

≪産経新聞≫

東京・新宿区に６５歳以上の住民が半数を超える大規模都営団地が出現したことが、同区社会福祉協議会の調査で６日分かった。高齢化に加え建て替えで高齢者が集中したことが原因で、高齢化率トップの群馬県南牧村並みの「限界集落」が都心に生まれたことになる。区社協は孤独死の増加も心配されるとして、対策に取り組み始めた。

山間地で高齢化率が５割超の「限界集落」は存続が困難とされる。インフラの整った都市の事情は異なるが医療など支援が重要。国立社会保障・人口問題研究所は団塊の世代が多い都市部の都道府県で高齢化が進むとみており、「限界集落」が地域の中心都市に現れる可能性もあり、新たな都市問題となりそうだ。

超高齢化が判明したのは総戸数約２３００戸の「戸山団地」。１９９０年から全１６棟の建て替えが進んでおり、新宿区社協は、約６割の新住民が入居した昨年末以降、成富正信・早大社会科学部教授と調査を開始。

団地住民が大半を占めるこの地区の住民基本台帳調査で高齢化率が５１．６％に達したことや独自調査から、区社協は住民の過半数が６５歳以上と推定。高齢化率は１９．８％の区平均を上回り、７５歳以上の約６割が独り暮らしとみている。

約３４０世帯が暮らす２号棟のあるフロアには、独り暮らしの１ＤＫばかり３５室が並ぶ。住民の鷲谷幸男さん（７９）は「ドアを閉めると中の気配が分からない」と孤立感を話す。共用階段の電球取り換えも、７０歳を超える世話役には危険で維持管理も重荷だ。

区社協は住民の高齢化に加え、棟によっては１ＤＫが半数近いなど単身者用に偏った建て替えが、独り暮らしの高齢者の増加につながったと判断。家族向けを増やすなど多様な街づくりを工夫すべきだったと指摘する。

都住宅整備課は「困窮者を優先入居させる必要があり、単身高齢者が増えた」と、住宅政策としては適切とする。しかし、都市

の公営住宅に高齢者が集中する傾向は各地でみられ、成富教授は「人間関係が希薄な都会は住民が孤立しかねない」と、対策を訴えている。

◇

■入居者「都心の姥捨山」

「ここは都心の姥捨山（うばすてやま）だね」。高齢化率５割を超す東京・新宿区の戸山団地の３号棟で８年前から暮らす本庄有由さん（７０）は、つぶやく。同団地で今年、小学校に入学したのは５人、成人式を迎えたのは１０人だが、昨年亡くなった高齢者は５０人に上るという。

既に数人の孤独死に立ち会った。「冷房の効いた夏場より、部屋が温まった真冬の方が悲惨な状態で見つかる」といい、何カ月も周りが気付かない共同体は異常と話す。約４年前に妻を亡くし独り暮らしの本庄さんにとって、近所付き合いは最後の「きずな」と思う。

同団地では、１９６０年代に発足した自治会が昨年、解散。各棟ごとの夏祭りや食事会、同好会活動は有志で続けている。「住民が集まる口実を絶やさず、互いにドアを開けておくことが大事」と、今夏の盆踊り大会参加者の一人は話した。

高齢者が増え続ける都市の公営団地は、各地にある。高齢化率２３．８％（３月末）と、政令指定都市で最高水準の北九州市。同市門司区にあり、９棟約２２０戸の後楽町団地を昨年調査した北九州市立大の楢原真二教授によると、住民の高齢化率は８７％、平均年齢は約７４歳に達していた。

◇

【用語解説】都市部の高齢化
国立社会保障・人口問題研究所が２００６年末にまとめた推計によると、２００５年と比べた２０３５年の老年人口（６５歳以上）の増加率は、東京、埼玉、神奈川、千葉の４都県とも６０％を超えている。一定程度の高齢化を経た秋田や山形、島根、高知の各県の増加率が１けた台にとどまっているのに対し、首都圏の高齢化はこれから速まる。団塊の世代や若年層が多く住んでいることが原因で、高齢化問題の深刻化が懸念されている。

http://headlines.yahoo.co.jp/hl?a=20080908-00000914-san-soci

マンション建て替え支援　国交省　モデル事業で計画作りなど ＨＰ管理員 2008 年 09 月 07 日（日）09 時 38 分 No.843

≪北海道新聞≫

国土交通省は来年度、老朽化した分譲マンションをスムーズに建て替えるため、弁護士ら専門家に相談して計画を作る費用などを支援する「安心居住推進事業」を実施する。全国から約８０の管理組合をモデルとして公募で選び、事業を通じて得られた建て替えなどのノウハウを公開、ほかの管理組合にも提供していく考えだ。

補助は１組合当たり約５００万円を想定。来年度予算の概算要求に５億円を盛り込んだ。

分譲マンションでは所有者の高齢化や自宅を賃貸するケースが増え、管理組合が建て替えやバリアフリー改修、維持管理や補修の計画作りなどで居住者の合意を得るのが難しくなっている。

このため国交省は安心居住推進事業で建て替えのほか、（１）配管設備などを調べ建築士らの助言で長期修繕計画を作る（２）公認会計士の指導で維持・修繕に必要な積立金を算出する－ことなども補助対象にする。また各地のマンション管理士会などが、所有者らの相談に応じる態勢づくりも支援する。

http://www.hokkaido-np.co.jp/news/economic/116161.html

建設途中で見学会 ＨＰ管理員 2008 年 09 月 06 日 (土) 15 時 49 分 No.842

≪YOMIURI ONLINE≫

床下、壁の中どうなってるの

建設途中の分譲マンションで、契約者を対象に見学会を開く業者が増えてきた。完成後には隠れてしまう鉄筋コンクリートの構造部、配線・配管など、床下や壁の中の様子を見ることができる。入居する部屋をよく知るために、こうした機会を役立てたい。

東京都豊島区に建設中のマンション「ブリリア駒込染井」（８８戸）で７月、建築現場見学会が開かれた。１２月完成を目指して工事が進められており、見学会当時は、ちょうど骨組みができた段階だった。「東京建物」（東京）の担当者の案内で、参加者は「間仕切りの下地が見える」「配線作業が行われている」「内装作業が始まった」など、異なる作業段階の数部屋を１時間かけ見て回った。

３ＬＤＫの部屋を契約している会社員の男性（３６）は、壁の断熱材の厚さなどを確認した。「マンションがどう作られていくのかがわかり、ここに住む実感がわいてきた」と話す。５階に入居する予定の自営業の男性（４９）は「眺望が大丈夫なことを確認でき、ほっとした」。

こうした現場見学会を開催する動きは広がっている。「コスモスイニシア」（東京）は、昨年から本格的に開催し始め、現在、販売するマンションの８割ほどで実施している。「『工事の様子を見たい』といった声が多くなったので、積極的に情報公開していくことに決めた」と担当者。同社の見学会では、クロスやフローリング張りの作業を実際にみせることもある。

もちろん、見学会に参加しても、手抜き工事など専門的なことは、なかなかわからない。ただし、素人なりに現場を見るポイントはある。

不動産コンサルタントの長嶋修さんは、まず、「工事現場で資材が整理整頓されているかどうか、また現場で作業している人たちの態度や応対の仕方はどうか観察してみてみよう」と提案する。見学会でそうした様子がうかがえれば、普段の仕事ぶりも丁寧だろうと推察できる。

部屋に案内されたら、壁の造りなどを確かめよう。壁の下地にはコンクリートや石こうボードなど種類がある。どの壁にくぎが打てるのか知っておくと便利だ。

床や天井の構造や、配線や配管の状況にも注目したい。部屋の角の柱状の出っ張りも、鉄筋コンクリートなのか、パイプが通っている空間なのかを確認しておこう。将来リフォームをする際に、影響してくるからだ。

いずれも、マンション完成後でも図面で確認できるが、「一般の人は図面だけではイメージしにくい。実際にどうなっているのか見ておくだけで役立つ」と長嶋さん。

マンション購入の際の情報は、パンフレットとモデルルームが主になるが、「現場に足を運び、マンションが職人たちによって一部屋ずつ作られていることを知ると、また愛着もわくのではないか」と長嶋さんは話している。

http://home.yomiuri.co.jp/kaiteki/20080902hg02.htm

分譲マンションのエレベーターに防災用品 HP管理員 2008年09月05日 (金) 15時18分 No.841

≪YOMIURI ONLINE≫

分譲マンションのエレベーター内に、非常用飲料水や簡易トイレなどの防災用品セットを備える動きが出てきた。万が一、地震で閉じこめられても、安心して救助を待てるようにするためだ。

不動産会社の大京（東京）は、９月１日以降着工する分譲マンションのすべてのエレベーターに、防災用品セットを備え付ける。セットの中身は、ラジオや非常用飲料水、簡易トイレ、ライト、ホイッスル、防寒用アルミ製ブランケット、救急用品――。「エレベーター会社のスタッフがかけつけて復旧するまで数時間かかることもある。落ち着いて待てるように設置する」と担当者は説明する。

マンション管理会社の東急コミュニティー（東京）は、９月から始める管理組合向けの災害対策支援サービスの中で、エレベーター内に防災用品セットを設置することを積極的に提案していく。

行政も動き出している。「住民の８割がマンションに居住」という千代田区（東京）では、今年７月から、「管理組合が地元の町会に加入している」などの条件を満たすマンションには、エレベーター用の防災用品セットを提供している。これまでに７か所に設置した。

こうした防災用品セットは数社から発売されている。

コクヨＳ＆Ｔ（大阪市）の製品は、高さ１メートルほどの細長い収納箱で、エレベーターの隅に設置する。税込み１５万３３００円。

エィアンドエィティー（群馬県桐生市）の製品は、収納箱自体が非常用トイレとして使える。オープン価格で６万円台で販売されている。同社の販売担当山口晃史さんは、「水、あかり、トイレ。この三つがあれば、閉じこめられてもパニックにならず、安心して救助を待つことができます」と話している。　（2008年９月５日 読売新聞）

http://home.yomiuri.co.jp/news/20080905hg01.htm

携帯基地局撤去へ　町内会が要請　札幌清田区の会社ビル屋上 ＨＰ管理員 2008 年 09 月 05 日 (金) 09 時 13 分 No.840

≪北海道新聞≫

　札幌市清田区北野の会社ビル屋上に設置された携帯電話アンテナ基地局が、隣接する北野まきば町内会（三百六十世帯）の反対運動で撤去されることが四日、分かった。基地局設置をめぐる携帯電話会社と住民とのトラブルは全国で起きているが、北海道総合通信局によると、住民の反対で撤去に至るケースは非常に珍しいという。

　同町内会などによると、基地局は高さ十数メートルで、ＫＤＤＩ（東京）が今年四月ごろ、書籍販売などの丸善（同）の札幌支店（三階建て）屋上に設置した。同町内会は「健康被害を受ける恐れがあるのに事前説明がない」と抗議したが、ＫＤＤＩ側は「十分な安全性は確保している」と主張し、協議は平行線をたどった。

　七月下旬、同町内会は会員や近くの幼稚園の父母ら四百六十二人分の署名と共に、丸善の小城武彦社長あてに撤去を求める要望書を提出。同社は八月下旬、基地局の設置場所を貸与するＫＤＤＩとの契約を解除したことを町内会に説明した。撤去時期は未定。

　同町内会の奈良光芳会長（７４）は「今はホッとしているが、事前の住民説明や合意は不可欠だ」と話す。一方、丸善は「地元住民の意見をくんで決断した」と説明。ＫＤＤＩ札幌エンジニアリングセンターは「責任者が不在でお答えできない」としている。

　基地局設置の際の住民説明については「トラブル防止のため、実施するよう各社に要請しているが、法的な縛りはない」（道総合通信局）のが現状で、熊本や福岡、兵庫県などで撤去を求める訴訟が相次ぐ。

　今年五月には、札幌市南区のマンションへの基地局設置をめぐり、ソフトバンクモバイル（東京）が管理組合に工事を妨害しないよう求めた訴訟で、札幌地裁が請求を棄却し、「住民全員の同意が必要」と厳しい条件を課す判決を下している。

http://www.hokkaido-np.co.jp/news/society/115752.html

室内に虫が吸い込まれる給気ガラリや全熱交換器は瑕疵といえるのか？ ＨＰ管理員 2008 年 09 月 05 日 (金) 08 時 50 分 No.839

≪マンション管理新時代≫

Ｑ：７月９日付の「台風や強風のときだけ雨漏りする場合は、保証の対象となるのか？」に関連して質問があります。
漏水は補償の対象になるとしても、給気ガラリや全熱交換器の防虫対策はどうなのでしょうか。建築基準法施行令 129 条の２の６第２項第三号では、「給気機の外気取り入れ口並びに直接外気に開放された給気口及び排気口には、雨水又はねずみ、ムシ、ほこりその他衛生上有害なものを防ぐための設備をすること」とありますが、フードキャップのみで内部に虫が吸い込まれる状態は瑕疵といえるのでしょうか。
また、品確法による瑕疵担保の対象となる場合には、完成・引き渡しから何年間まで責任追及は有効なのでしょうか。

A：ご質問にある建築基準法施行令 129 条の２の６第２項第三号には、防虫設備をすることとあります。ご質問の趣旨は、その防虫設備がフードキャップのみでよいのか、フードキャップのみで内部に虫が吸い込まれる状態は瑕疵といえるのか、ということです。

フードキャップは、雨水の浸入を防止し、外風圧を低減する作用はありますが、ねずみや虫の侵入を防ぐ作用はありません。ねずみの侵入を防ぐためにはガラリが必要でしょうし、虫の侵入を防ぐにはフィルターが必要となります。こうしたガラリやフィルターを備えた設備ユニットも製造販売されています。

以上を前提として、フードキャップしかない給気機の設置によって虫が吸い込まれる状態は瑕疵といえるのかを考えてみます。

まず、住宅品質確保促進法（品確法）が対象とする部分に給気機のような住宅設備は含まれていません。ですから、虫が吸い込まれる状態については、品確法に基づいて瑕疵担保責任を追及することはできません。ご質問者の相談は民法の問題として処理されることになります。

民法上は、瑕疵担保責任、債務不履行責任、不法行為責任を検討することになりますが、給気機の性能について、建基法施行令は「…防ぐための設備をすること」と定めているだけで、具体的内容は示していません。
このような具合的仕様を示していない規定は一般に「訓示規定」と解釈されることになると考えられます。つまり、施行令の本条の規定は給気機の仕様はねずみ等有害なものを防ぐための設備をしてくださいよという目標を定めているもので、その規定に違反しても処罰されることはなく、契約関係に直接影響を与えるものではないと解釈されます。従って、フードキャップのみの給気機の設置が瑕疵であるということはできません。

ただし、ご質問者が建物を購入された時の契約のなかで給気機の仕様が明記されていたかどうかを設計図書や各設備の仕様書があれば内容をチェックしてみてください。給気機が仕様書どおりでなければ、契約上違反があるとして、債務不履行か不法行為に基づいて契約どおりの設備を設置することを請求することになります。

しかし、そのような仕様書がない場合は、現に設置されている給気機が契約の目的物であると考えられてしまう可能性があります。
そうなれば、売り主に契約どおりの設備の設置や無償補修さらには賠償を請求できる理由はなくなります。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20080827/525606/

最高裁が「欠陥住宅」業者に厳しい判決出す理由 ＨＰ管理員 2008 年 09 月 04 日（木）09 時 06 分 No.835

≪日経ビジネスオンライン≫

　買ったばかりのマンションに雨漏りが見つかり、設計と工事監理を手がけた設計事務所と建築を請け負った建設会社（以下、建築業者）に直してくれと訴えても簡単な補修しかしてもらえない。これまでこうした欠陥住宅を巡る係争では、買い主が泣き寝入りを強いられるのが半ば常識だった。しかし、その常識を覆し、不動産業界や法曹界に衝撃を与える判決が昨年７月、最高裁から下された。

　この係争は、ベランダのひび割れや、手すりがぐらつくなどの多数の欠陥を抱える新築マンションを購入した大分県の買い主が、建築業者を相手取って起こしたもの。最高裁は、欠陥を生じたのは建築業者に責任があるとし、審理を福岡高等裁判所に差し戻し

た。

この最高裁判決が画期的とされるのは、マンションの売り主ではなく、建築業者に責任があるとした点だ。従来の考えでは、買い手は直接の契約相手である売り主にしか損害賠償を請求できないと考えられていた。しかし最高裁判決は、売り手以外の建築業者の責任を問う訴訟に大きな道を開いた。

加えてこの最高裁判決は、建築業者の負う責任の対象を広げた点で画期的とされる。従来は当事者である買い主に限られていたが、今回の判決では、買い主以外の居住者や建物の利用者、建物の隣人や通行人などに対しても、建物の基本的な安全性に配慮する義務を負うとした。

従来の欠陥住宅の係争は、買い主が販売物件に隠れた欠陥を知らずに購入したことで生じる「瑕疵担保責任」を負うか否かで判断していた。ところが最高裁判決で責任の対象が広がったのは、故意または過失によって他人の権利や利益を侵害する「不法行為責任」の規定に基づいて追及するのを認めたからだ。

瑕疵担保責任の時効は、欠陥があることを知ってから 1 年だが、不法行為の場合、被害者が被害や加害者の存在を知ってから 3 年、または被害が生じてから 20 年と長い。違法な工事でなくても人の身体、生命、財産に危険を及ぼす建物の欠陥について、建築業者は 20 年間も責任を負うことになる。業者に厳しい最高裁判決の背景には、行政の方針転換があった。

大分県の別府湾を望む場所に建設されたそのマンションは、9 階建てと 3 階建ての 2 棟からなる。1988 年 10 月に、売り主の男性が所有していた土地に、設計と工事監理、施工をそれぞれ地元に拠点のある設計事務所と建設会社に依頼して建てた。90 年 5 月に売り主の男性が 5 億 6200 万円でマンションと土地を引き渡したのが、最高裁で争うことになった原告の女性だった。

その女性は無収入。しかも息子にはアルバイト収入しかなかったという。今後の生活のためにとマンションを購入して、マンションの賃貸収入で生計を立てる予定だった。

ところが完成したマンションに、あちこちに欠陥が見つかった。ベランダや床のひび割れなどは、ほんの序の口。海に面した部屋は、アルミサッシの窓とコンクリートの壁面の隙間にあるコーティングの充填が不十分で、どこからも雨漏りがする。洗面台は本来必要な補強もせずにボルトで直接壁面に取り付けられていたため、手を載せるとガタッと落ちて壁に穴が開く。壁がたわんでドアが開かない部屋も多かった。

中でもベランダのひび割れは、通常とは違って単純にコンクリートが収縮する際に生じるものではなかった。このベランダと並行にひび割れが走っていて、要するにベランダの重さに鉄筋が耐えられず落ちようとしていた。

調べてみると、コンクリート内部の上から深さ 2～3 センチの位置にあるベランダを支える鉄筋が 6 センチも沈み込んでいた。これも常識ではあり得ない、がさつな工事がもたらした。

通常、施工時には建設関係者は鉄筋を踏まないように渡り板の上を歩く。ところがこの工事では渡り板がなく、直接、鉄筋を踏みつけて歩いていたと見られる。そのため鉄筋が押し下げられていた状態のところに、生コンが流し込まれていた。

1 審から通常とは違う訴訟に

原告の女性は、大分地方裁判所に設計事務所と建設会社を相手取って総額６億 4000 万円の損害賠償を求める訴えを起こした。だが、これは通常の訴訟のやり方ではなかった。

http://business.nikkeibp.co.jp/article/topics/20080903/169484/

ＨＰ管理員 2008 年 09 月 04 日（木）09 時 07 分 No.836

≪日経ビジネスオンライン≫

欠陥住宅の訴訟は通常、建物の買い主は、まず売り主に対して訴えを起こし、さらに売り主が設計事務所と建設会社を訴えるという２段階の構成にする。法律上の形式では、女性がマンションを購入する契約を結んだ相手は売り主の男性であって、建築業者との間に直接の契約関係はないからだ。

しかし女性には、売り主に騙されたという意識はなく、むしろ建築業者が手抜き工事をしたという意識があった。１審で原告の女性についた弁護士も欠陥建築にはそれほど詳しくなかったため、形式上の契約関係を飛び越えて、建築業者を相手に損害賠償を請求する異例の訴訟となった。それでも１審は、瑕疵補修に要する費用や弁護士費用など計 7400 万円の支払いを命じて原告が勝訴した。

「違法性が強度でない」とした高裁

ところが福岡高等裁判所での控訴審は、一転して原告の女性に厳しかった。もともと女性は、「瑕疵担保責任」と「不法行為責任」に基づいて建築業者に損害賠償を請求していた。だが控訴審では、瑕疵担保責任に基づいて、女性が直接の契約関係にない建築業者を訴えるのは認められないとした。

瑕疵担保責任とは、売り買いの契約当事者間で生じる責任問題に適用される規定なので、欠陥住宅の場合は、売り主を相手にしか責任追及はできないからだ。

これに対して不法行為責任は、契約関係にはない相手に対して追及できる責任で、不特定多数の被害者との間に生じる特徴がある。例えば、道を歩いていて突然殴られたというような被害に対して責任を追及できる。ただし、立証責任は被害者側にある。損害の発生と行為との因果関係を立証する必要があるので、瑕疵担保責任に比べてハードルは高い。

こうして原告の女性は不法行為責任だけで争うことになった。ところが 2004 年 12 月に出た高裁判決は、不法行為責任が成り立つのは「違法性が強度」である場合だと限定し、原告の請求を退けた。

高裁は不法行為責任が成立する要件について、例えば売り主が買い主の権利を積極的に侵害する意図で欠陥のある物を製作した場合や、欠陥の程度や内容が重大で、建物の存在自体が社会的に危険という場合などに限った。

控訴審から訴訟を引き受けたのは福岡に事務所を持つ幸田雅弘弁護士。幸田弁護士は「こんな判例を確定させてしまったら全国で同様の訴訟をしている弁護士らみんなに迷惑をかける」として上告した。

2007 年７月に出た最高裁の判決は、高裁判断をひっくり返した。最高裁は「建物は、そこに居住する者、そこで働く者、そこ

を訪問する者等の様々な者によって利用されるとともに、当該建物の周辺には他の建物や道路等が存在している」と指摘。通行人を含む居住者らの生命、身体または財産が侵害された場合、建築業者は生じた損害について不法行為による賠償責任を負うとした。

とりわけ最高裁が「建物としての基本的な安全性」という言葉で、建築に携わる設計者や施工者、工事監理者には、契約関係にない居住者らに対して配慮すべき注意義務を負うとした。これは従来にない判断だった。

弁護士も建築士もできれば関わりたくない

実は、最高裁が欠陥住宅訴訟で建築業者に厳しい判決を出したのは、これが初めてではない。そのきっかけは、1995 年の阪神・淡路大震災にまでさかのぼる。

もともと欠陥住宅の訴訟は 1960 年代から頻発していた。しかし、ほとんどは原告敗訴の判決ばかり。その理由は、裁判所も弁護士も専門知識が不足していたためだ。

http://business.nikkeibp.co.jp/article/topics/20080903/169484/?P=2

ＨＰ管理員 2008 年 09 月 04 日 (木) 09 時 11 分 No.837

≪日経ビジネスオンライン≫

例えば、新築した建物に雨漏りがあった場合、被害者の買い主は取り替えてくれと裁判を起こす。しかし弁護士が被害者の主張をそのまま訴状に書いても、主張は認められにくい。

例えば雨漏りの原因が、瓦を 1 枚付け忘れていただけなら、賠償額は瓦を取り付けるだけの数万円の補修費用で終わる。しかし実際には地盤が弱くて建物が傾いたりして屋根が割れた個所から雨漏りがしているならば、地盤から見直して建物を建て替えなければならない。

素人である被害者の訴える雨漏りという「欠陥現象」に対して、専門家である弁護士はなぜ雨漏りが起きるのか「欠陥原因」を訴状に書かなければならない。しかし、原因を専門的な知見に基づいて立証するノウハウがなかった。

裁判官も知識が足りず、裁判は長引くばかり。鑑定を丸投げされた建築士や、建築専門の大学教授も、鑑定人として主観的な見解を述べるだけで、なかなか争いが収まらない。結局、建築士も弁護士も、裁判に関わりたくないと嫌がられる時期が続いたという。

幸田弁護士によると、実際の訴訟では建築業界の徒弟的な人間関係にも阻まれるという。建築関係の大学教授らは、建築業者で働く教え子を悪くは言いにくい。技術的な問題があっても許容範囲内だと証言しがちだ。こうして、そもそも建物が建築基準に照らして問題があるのかという論点にたどり着くことすら最初の山場になってしまうという。

震災を機に設けられた「欠陥住宅 110 番」

ところが、阪神・淡路大震災で、新築の家屋が大量に倒壊する被害が続出して以来、「隣の古い建物は倒れずに残っているのになぜうちが倒れるのか」という訴訟が急増。欠陥住宅が社会問題化したため、弁護士らが対策に動き始めた。

96 年に日本弁護士連合会（日弁連）の消費者問題対策委員会が「土地住宅部会」を設置して、被害相談を募る「欠陥住宅 110 番」を開いた。すると全国から約 700 件の相談が寄せられた。相談に登場した建築業者には一流ゼネコンもずらりと並んだ。それを発表したら株価を直撃してしまうとして、匿名で発表したほどだったという。

同じ年に弁護士や建築士や学者、被害者らが「欠陥住宅全国ネット」（欠陥住宅全国被害連絡協議会）という組織を作った。こうして欠陥の現象と原因を分けて、原因が建築基準法という客観的な基準を満たしていないことを主張するようになった。

欠陥住宅全国ネット幹事長の吉岡和弘弁護士によると、当時の建築業者の間には、「法律の中で一番守らなくてよいのは建築基準法」という意識すらあったという。

例えば、建築基準法では地震が起きても耐えられる建物のコンクリートの強度に比べて、長期間耐えるためには 3 倍の余裕を持つ強度が必要とある。ところが裁判に出てくる業者側の意見書には、建築基準法は 3 倍の余裕を定めているから、逆に 3 分の 1 の強度があれば安全性は保てるという主張が平然とされる状態だった。

こうした事態を重く見た欠陥住宅全国ネットは国土交通省に、建築確認申請書に名義貸しだけして本来の役割である現場の監督をしていなかった建築士の告発に乗り出した。すると意外にも、国交省は建築士の摘発に動き出した。

最高裁も専門委員会を設置

行政の変化に司法も動き始めた。例えば、最高裁は 2001 年 4 月に東京と大阪地裁に建築関係の訴訟を集中的に扱う裁判部を設置、さらに 2002 年に、建築と法曹の専門家 17 人で構成する「建築関係訴訟委員会」を設けて、訴訟の原因分析と対応策を委員会に諮問した。

	主な最高裁判例	主なできごと
1998 年		建築検査確認業務の民間開放
1999 年		
2000 年		
2001 年		東京、大阪地方裁判所に建築専門部を設置（4 月）
2002 年	建て替え費用相当額の損害賠償を認める判決（9 月 24 日）	
2003 年	耐震性能を高める特約に反することが瑕疵に該当すると認める判決 (10 月 10 日)	最高裁の諮問を受けた建築関係訴訟委員会が中間とりまとめを公表 (6 月)
	名義貸しの建築士の不法行為責任を認める判決（11 月 14 日）	
2004 年		耐震偽装事件が発覚 (11 月)
2005 年		建築関係訴訟委員会が答申を公表（6 月）
2006 年		
2007 年	建築業者・設計者に不法行為責任を認める (7 月 6 日)	

また最高裁は 2002 年以降、従来にはなかった判決を立て続けに 3 つ出している。

１つは 2002 年９月の判決だ。最高裁は、建築物の基礎や根本的な部分に欠陥があれば、瑕疵担保責任に基づいて建て替え費用も請求できると判断した。法律では、欠陥が重大であっても、建物を全て取り壊して建て替えるとなると社会的損失が大きいので契約の解除はできないと定められている。そのため、かつては建て替え費用の請求も認められない場合が多かった。しかし最高裁は、建て替え費用の請求も可能だと判断し、下級審で分かれていた判断を統一した。

http://business.nikkeibp.co.jp/article/topics/20080903/169484/?P=3

ＨＰ管理員 2008 年 09 月 04 日 (木) 09 時 13 分 No.838

≪日経ビジネスオンライン≫

２つめは 2003 年 10 月の判決。ワンルームマンションの建築主が、一部支柱を通常よりも太くしてほしいと建築業者に注文したのに、業者が安全性に問題ないとして契約と異なる細い柱を使ったことに対して争われた。最高裁は、業者が勝手な判断で、依頼主の要望とは異なり細い柱を使用したのは欠陥だと判断した。それまで欠陥かどうかの判断は、客観的な安全基準を満たしているかだった。この判決では客観的には安全とされても、建築主と建築業者との契約で取り決めた安全性を満たしていないことは欠陥だとした。

３つめは同 11 月の判決だ。建築確認申請書に名義貸ししていた建築士に対して、契約が変更されても届け出をせず放置したのは不法行為責任がある、として欠陥建築の損害額の２割を弁償させる判決を出した。建築士には、それまで珍しくなかった名義貸しの責任を取らされる判断に衝撃が広がったという。

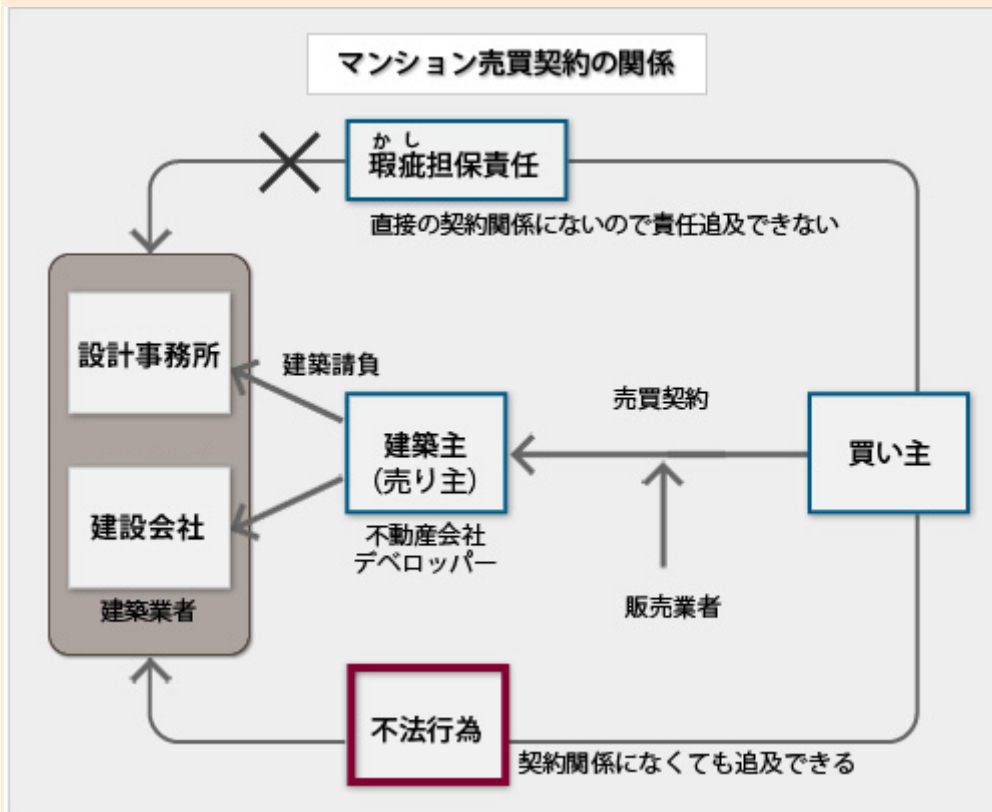
こうした最高裁の判断は、建築関係訴訟委員会による答申に源流があると見られる。今回取り上げた昨年７月の最高裁判決も、その一連の流れから出されたものだ。

「懲罰的」慰謝料も

判決で最高裁が欠陥住宅にかかわった業者に不法行為責任を負わせる道を開いた衝撃は大きい。欠陥のある物の買い手が売り手に責任を追及できる瑕疵担保責任の時効は、欠陥があることを知ってから１年以内、目的物の引き渡しを受けてから 10 年とされている。

ところが不法行為責任の時効は、被害者が被害や加害者の存在を知ってから３年、または被害が生じてから 20 年と長い。しかも被害者は、直接の契約関係になくても中間者を飛び越して責任追及もできる。欠陥住宅の場合、建物の建築に関わった設計者、販売者、建築施工者のほか、建築確認検査機関など関係者すべてに対し、不法行為責任を追及できる。

さらに、関係者らに共同の不法行為責任が認められれば、たとえ、そのうちの１社が倒産してしまったとしても、残った関係者に対して損害額全額を請求できる。つまり倒産した業者の責任を残った業者に負わせることができる。

さらに、損害賠償請求に弁護士費用の一部や慰謝料を含めることもできる。日本では懲罰的な慰謝料請求は認められていない。だが、毎日地震の恐怖に怯えながら暮らさなければならないなど、安全な住宅に居住する基本的人権が侵害されているとして、慰謝料請求も認められるようになってきた。数百万円の慰謝料を認める判決も出てきたという。

吉岡弁護士は「慰謝料額を高めることで、欠陥が分かった段階で業者は工事をいったん中止して直してから次に進むようにした方が損ではないという状況を作りたい」と語る。

貸金業に対するグレーゾーン金利分の返還から、学納金返還訴訟、英会話学校の旧 NOVA の解約金返還。これまで見てきたように、最高裁の判決は社会に大きな影響を与えてきた。こうした司法判断が、規制緩和の進展とともに利害の衝突を訴訟で解決しようという社会変化に呼応したものならば、消費者の利益を重視した判決は今後も続く可能性が高い。その流れを理解しないままの企業は、知らぬ間に高い経営リスクを背負う恐れがある。

http://business.nikkeibp.co.jp/article/topics/20080903/169484/?P=4

第 107 回 「金」の切れ目が「価値」の切れ目　積立金不足がマンション価値を引き下げる ＨＰ管理員 2008 年 09 月 02 日 (火) 18 時 44 分 No.834

≪日経住宅サーチ　マンション管理サテライト≫

突然だが、分譲マンションにお住まいの読者の方で、自宅マンションの修繕積立金の残高がいくらあるか聞かれて答えられる人がいるだろうか？　失礼ながら、ほとんどの人が答えられないに違いない。多額の借金を抱え、ようやく手に入れた夢のマイホームなのに、いざマンション管理となると、なぜか他人事になってしまう。残念なことに、こうした現実（無関心）が積み重なり、修繕積立金不足に陥るマンションを生み出していく。

積立金が不足するということは、同時に、適時・適切な大規模修繕工事が行われなくなることを意味する。建物の維持管理が不十分になれば、当然ながら住み心地は悪くなり、最終的には、マンション価値を引き下げることにもつながりかねない。まさに、

“百害あって一利なし”なのが積立金不足なのだ。そこで今回は、なぜ修繕積立金が不足するのか、その仕組み（原因）を解明するとともに、敷地内駐車場を一工夫することで問題解消した管理組合の実例を紹介する。不足してからでは手遅れだ。転ばぬ先の杖として、本コラムを役立ててもらうことを期待する。

■問題発生の原因を知ることで、修繕積立金不足は一歩解決へ向かう

まずは、修繕積立金が不足する原因を追究することから始めよう。考えられるのは、以下の４つだ。

１．　修繕積立金の滞納（チェック機能の欠如）
２．　そもそも修繕積立金の金額設定が甘かった（設定が低すぎた）
３．　敷地内駐車場の使用料を積立金会計に振り替えていない
４．　管理会社任せによる無関心

やや古いデータではあるが、日本経済新聞社が 2006 年、築 20 年以上の分譲マンション（519 管理組合）を対象に行った調査によると、修繕積立金を３カ月以上滞納している住戸があるマンションが全体の 50%に達していることが分かった。年代別で見た場合、世帯主年齢 60 歳以上の住戸で 37.6%と最も多く、年金生活で資金が負担できない高齢住人の増加が積立金不足の背景にあると分析している。しかし、いかなる理由であれ共同生活である以上、管理組合としては滞納を容認するわけにはいかない。対策としては、滞納させないための仕組みづくり（チェック体制の整備）が必要といえるだろう。

次に、そもそも修繕積立金の金額設定が甘いことも原因の１つに挙げられる。積立金額を設定する際、その算出根拠となるのが長期修繕計画だ。将来の修繕計画および資金計画を定める長期修繕計画そのものに問題があると、当然、定期的な修繕工事に必要となる資金（積立金）に不足が生じることになる。通常、修繕計画原案は管理会社が作成するため、修繕積立金不足を招いた原因の一端は管理会社にあるとの見方もできる。しかし、原案を総会決議するのは管理組合であり、また、共用部分の管理主体も管理組合だ。責任のなすりつけ合いは無意味だろう。すでに修繕積立金が不足し始めているのであれば、早急に長期修繕計画を見直し、差額（不足分）を穴埋めする努力をすることが先決だ。

そして３番目の理由として、敷地内駐車場の使用料を積立金会計に振り替えていないことも挙げられる。どういうことかと言うと、一般に、管理組合には「管理費」「修繕積立金」「駐車場使用料」という大きく３つの収入源があり、組合運営および建物維持の原資となっている。ところが、会計上はこれらの収入を「管理費会計」または「積立金会計」のどちらかにしか分別しておらず、駐車場使用料をどちらの会計口座に収納するかが問題となる。

理想としては、マンションの将来のためにも、駐車場使用料は積立金会計に振り分けるべきなのだが、現実には管理費会計に充当されているケースがほとんどだ。そのため、積立金会計の収入源が細ることになり、継続的な積み立てが不安定になる心配がある。管理費会計を優先したことで、結果として積立金会計が手薄になってしまう格好だ。対策としては、やはり、駐車場使用料を積立金会計に振り替えるのがベストだ。しかし現実問題、駐車場使用料を当て込んで管理費の金額設定がなされているため、急に積立金会計に変更することは容易でない。そこで、たとえば管理費会計に剰余金が発生したら、その都度、積立金会計に振り替えるなど、まずは日ごろの積み重ねで対応するしかないだろう。

そして最後に、４番目として管理会社任せによる無関心が問題なのは冒頭に申し上げた通りだ。自助努力なくして成功はない。積立金の残高を答えられなかった読者は、金額を自分で調べてみることをきっかけに、マンション管理への興味・関心を持ってもらいたいと願うばかりだ。

■機械式駐車場は「金食い虫」　しかし、工夫次第で改善することは可能

　暗い内容ばかりが続いたが、積立金不足を嘆いていても解決にはつながらない。ここからは、マンション管理のコンサルタント会社シーアイピー（東京・銀座）の協力を得て、将来的な積立金不足の解消に成功したある管理組合の実例を紹介する。

　今回、同社が相談を受けたのが、首都圏にある約 100 世帯の分譲マンションだ。当該マンションにはほぼ全世帯分の機械式駐車場が用意されていたが、実際の稼働率は８割強しかなく、計画通りの駐車場収入に満たない状態だった。その上、機械式のため保守点検に毎年 300 万円近くの費用がかかっていた。さらに、耐用年数が 25 年程度とされていることから、将来的な建て替えも視野に入れなければならなかった。長期修繕計画上では新築時から 30 年間の費用（25 年後の建て替え費用を含む）として、総額２億円が必要になる計算だった。このマンションにとって機械式駐車場は、まさに“金食い虫”以外の何物でもなかったわけだ。そこで、管理組合がシーアイピーに相談、同社が出した答えは自走式立体駐車場への建て替えだった。

　「積立金不足を解消するには、収入を増やすか、支出を減らすしかない」と語るのは、シーアイピーの須藤桂一社長。建設事業費として１億 5000 万円もの費用がかかったものの、自走式になることで入庫制限がなくなり、稼働率のアップによって予定通りの使用料収入が期待できるようになった。また、年間およそ 300 万円の保守点検コストはほぼなくなり、長期修繕計画に計上していた「今後 30 年間で２億円必要」という費用負担（支出）の大幅縮減が可能となった。その上、車両の出し入れに時間がかからなくなるという“おまけ”まであり、全体的に見ても将来的な収支バランスの健全化に貢献することとなった。

　通常、積立金不足の対応策としては、「毎月の積立金額を値上げする」「一時徴収する」、あるいは「借入金でまかなう」という３つの方法が一般的だ。しかし、前述したように「特に、機械式駐車場のあるマンションでは駐車場の見直しが効果的」（須藤社長）だ。また、その他の解決策としては、「管理費会計」「修繕積立金会計」とは別に「駐車場会計」を新設するのも一法だろう。駐車場使用料が何に使われているか知らない居住者が多いことを考えると、駐車場使用料の使途を“見える化”することで、マンション会計の全体的な流れを把握するのにも役立つ。

　今般、経年マンションは「建物の老朽化」と「居住者の高齢化」という２つの難局に直面し、快適な居住環境の維持が困難になりつつある。しかも残念なことに、回り始めた「悪循環」の歯車はとどまることなく、修繕積立金が不足するマンションの増加を後押しする結果になっている。これ以上、経年マンションをスラム化させないためには、危機管理を徹底することが欠かせない。積立金が不足することの危険性を再認識し、不足させない施策を打つことが求められる。

http://sumai.nikkei.co.jp/mansion/kanri/serial.cfm

マンション管理にかかわる書類・資料は理事会と管理会社のどちらが保管すべきか？ ＨＰ管理員 2008 年 09 月 02 日 (火) 09 時 29 分 No.832

≪マンション管理新時代≫

Ｑ：マンションによっては、修繕履歴、組合員名簿、備品台帳、経理関係書類などのように、管理会社が保管している書類がかなりあると思います。
理事会で保管したほうがよいもの、管理会社の保管でも差し支えないものをどのように区分すればよいでしょうか。また、管理会社が保管しているものについては、理事役員の引き継ぎ時に、実際にきちんと保管されているかどうか、どのようにチェックすべきでしょうか。

Ａ：管理組合が扱う書類・資料に関する（1）書類分別、（2）保存期間、⑶管理責任と管理体制、（4）保存方法――の４事項については、７月 15 日付の本欄「管理組合関係の書類の保存期間と管理責任はどうなっているのか？」の回答で確認してください。
そのうえで、ご質問を「保管を理事会と管理会社の間でどのように区分して保管するのがよいか」と「管理会社が保管している書類を、理事役員の引き継ぎ時に、チェックすべきか」の２点に絞ってお答えしたいと思います。

<保管を理事会と管理会社の間でどのように区分して保管するのがよいか>
管理組合にかかわる書類の管理責任者は、管理者（理事長）であることは間違いありませんが、すべての業務を理事会（理事長）だけで執行することは現実には不可能です。
一般的には、管理規約の「業務の委託等」の条項で「管理組合は、業務の全部又は一部を、マンション管理業者（管理会社）等第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる」と規定したうえで、管理組合は管理会社と管理委託契約書を締結しているはずです。
この委託契約書では、事務管理業務の「その他」の中に「図書等の保管」の条項が設けられ、「管理会社は、本マンションに係る設計図書や管理規約の原本、総会議事録、総会議事書等を、管理組合の事務所で保管する」などと定めています。
このように、管理組合と管理会社は連携プレーで管理にかかわる書類を分別し、定めた保管ルールに従い、定めた保管場所に書類を保管することに務めることになります。

ここでよく問題となるのは、組合員名簿、居住者名簿、ペット飼育届、駐車場使用契約書などのように、組合員や居住者の届け出に伴って日常的にメンテナンス維持を必要とする書類・資料の保管です。
一般的には、管理組合はこれらの書類・資料は手元に保管せず、管理会社に対して維持・管理も業務委託し、管理組合は必要に応じて管理会社から提供を求める形態をとっています。管理会社は書類の原本コピーを管理員室に保管しているケースが多いようです。
また、管理会社に委託している業務のなかに「管理組合の会計の収入および支出の調定」、「出納」があれば、経理関係書類のほか、書類の範囲に入るか否かは別として、通帳関係なども管理会社に保管を委ねることがあります。

ご質問者のマンションでも、まず、届け出に伴って日常的にメンテナンス維持を必要とする書類・資料をピックアップしたうえでこれらの保管を管理会社に委託し、次に、それ以外の書類・資料を、理事会（理事長）が直接保管したほうがよいものとそうではないものに区分して、後者の保管を管理会社に委託するように決めるのが一つの方策と思います。管理会社に保管を委託する場合は、管理委託契約書の別表にある管理仕様書の「図書等の保管」の項目で、「何をどこに保管する」と明記するのが一般的です。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20080825/525554/
ＨＰ管理員 2008 年 09 月 02 日 ㈫ 09 時 30 分 No.833

理事会（理事長）が直接保管したほうがよい書類・資料には、
（1）管理組合資料として区分所有法で保管義務が定められている「管理規約」、「総会議事録」、「書面決議の書面」、マンション標準管理規約で保管を定めている「理事会議事録」や「各種帳票類」
（2）管理組合が保管すべき「各種契約書」、「相見積書」
（3）原則、管理会社に保管を委託する書類・資料の中で、特に管理組合活動をスピーディーかつ効率的に運営していくためにす

ぐに取り出して活用できるようにしておきたいもの
――以上の３点があると考えます。

なお、現実に管理組合が保管するとなると、保管場所が十分に確保されていないケースも想定できます。そうした場合は、集会室内またはマンション敷地内の空きスペースへのカギ付きロッカーの設置、さらには外部のトランクルームや貸金庫の利用なども検討してみましょう。
マンション内に書類の保管場所がない場合などは、協議のうえ管理会社に保管場所の提供を依頼することもあります。その場合は預かり書類一覧表を作成させて、受領書を受け取りましょう。

最近、「管理会社が分譲時に預かった永久保存の竣工図書や設計図書を紛失した」、「紙で保存していたためにインクがかすれたりカビが生えたりして判読できなくなった」といった問題点が指摘されています。特に築後 20 数年を経過したマンションの場合は、管理組合は早めに保管書類・資料に関する現況の確認と対策の検討を管理会社と進めるようにしてください。

＜管理会社が保管している書類を、理事役員の引き継ぎ時に、どのようにチェックすべきか＞
私が知る限り、管理組合役員の書類・資料の保管に対する意識は総じて高くありません。
その理由としては、
（1）役員の任期が短くマンション管理の基本を学ぶ機会が少ないため、区分所有法で指定された書類の保管義務が管理組合にあることを知っている役員はほとんどいない
（2）保管すべき書類・資料がないことで問題が発生する事態は任期中には少ないため、保管に対する緊張感が薄い
（3）“保管は管理会社がやってくれているはず”という他者依存の傾向
（4）こまめに書類・資料を維持・保管する手間を疎んじる傾向
――などが挙げられます。
その結果、必要なときに必要な書類・資料が見つからず、いつ紛失したかもわからないという最悪のケースが現実に起きています。

いまからでも遅くはありません。そうならないためにも、気付いたときに行動を起こすことが重要です。理事役員の引き継ぎをよい機会ととらえ、問題を先延ばしせず、理事長以下理事全員で冒頭に記載した７月 15 日付の本欄回答の内容を確認することをお勧めします。理事ごとに担当する役割に関係する書類の存在を確認でき、それぞれの管理責任を明確にできます。
書類・資料の保管全体を担当する理事を決めるのもよいでしょう。管理組合にかかわる書類の管理責任者は確かに管理者（理事長）ではありますが、現実には理事全員で連帯責任を負うことになるとお考えください。

管理会社が保管している書類・資料については、管理委託契約書の「図書等の保管」の項目に記載されている内容と「預かり書類一覧表」を照らし合わせ、保管場所ごとに実際に存在していることを、以下の要領で確認しましょう。
・ベストは、理事長以下の書類保管担当理事が外部も含めた保管場所に出向き、管理会社同席の下で預かり書類一覧表に基づいて確認する
・ベターは、マンション内の管理員室に保管されている書類・資料を管理会社同席の下で確認し、未確認のものについては「存在している証（在庫証明など）」を管理会社から提出させる
・グッドは、最初から「存在している証（在庫証明など）」を管理会社に提出させる
――です。
役員の陣容に合わせて方法を選択しましょう。

書類・資料のチェックに当たっては、以下の点も注意してください。
・保存期間を超えたために焼却する書類の取り扱いを管理会社に委託している場合は、処分方法についてチェックする

・最近は、常時メンテナンスを必要とする組合員名簿などは紙ではなくコンピューター上のデータで管理している管理会社が多いので、データ保護がどのようにされているかを確認する
・もし、管理委託契約書の「図書等の保管」や預かり書類一覧表に記載されている書類・資料が見当たらなかったり紛失したりした場合は、管理会社の責任を問う事態になることを確認する

管理会社の善管注意義務違反または債務不履行によって保管すべき書類・資料が紛失したときの影響は、決して小さくはありません。特に分譲時に管理組合が引き取った資料、修繕工事や設備点検関係の書類の再生は、時間がたつほど難しくなります。もし、こうした書類を紛失すれば、大規模修繕工事の検討時に大きな影響を受けることになります。
管理組合が保管している書類・資料でも同じことが言えます。
書類・資料の保管は地味な活動ですが、マンションと管理組合運営に関する履歴書を預かる極めて重要な業務です。その点を管理組合も管理会社も再認識して、コツコツと継続的に行うことを心がけましょう。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20080825/525554/?P=2

平成２０年度マンション管理士試験について ＨＰ管理員 2008 年 09 月 01 日（月）19 時 03 分 No.831

≪マンション管理センター≫

2008/09/01

「受験案内・申込書」の受付を開始しました。
（申込受付期間は 9/1（月）～9/30（火）です）

http://www.mankan.org/

北海道マンション管理問題支援ネット

マンション管理業者に対する監督処分等情報 ＨＰ管理員 2008 年 08 月 29 日（金）15 時 42 分 No.829

≪国土交通省中国地方整備局≫

株式会社広島県住宅管理センター

処分理由

　同社は、複数の管理組合に対し、原則方式により修繕積立金等金銭を管理する場合において、当該修繕積立金等金銭を管理するための管理組合管理者（または管理業者）を名義人とする預貯金通帳及び当該預貯金通帳に係る印鑑を同時に保管していた。
　このことは、マンションの管理の適正化の推進に関する法律第７６条並びに同施行規則第８７条第４項に違反するものと認めら

れる。
　なお、被処分者は、行政庁の指摘に応じ、直ちに違反状態の改善に向けた取り組みを行っており、管理組合への対応が誠実であると認められる。
　これらの情状を勘案し、同法第８１条に基づく指示処分を行うものである。

http://www.cgr.mlit.go.jp/chiki/kensei/kensetu/jkc_hiroshima.htm

ＨＰ管理員 2008 年 08 月 29 日 (金) 15 時 44 分 No.830

株式会社広島県住宅管理センター
「広島県住宅供給公社（地方住宅供給公社法に基づき、広島県及び広島市ほか４市の出資によって設立された特別法人。以下「公社」という。）が建設した住宅等施設の受託管理運営を主たる業務として設立した、公社の全額出資会社です。」

公社の全額出資会社が違法行為を行っていたのですね。

http://www.jkc-hiroshima.co.jp/index.html

灯油価格 ＨＰ管理員 2008 年 08 月 26 日 (火) 08 時 56 分 No.818

札幌市消費者ｾﾝﾀｰ調査価格の 8/25 調査分が発表されました

安値 114.3　高値 135.2　平均価格 126.64（消費税抜き）
平均価格で、前回（8/8）より 0.18 円の値下がりです。

次回調査は、9/10 予定のようです。

ＨＰ管理員 2008 年 08 月 29 日 (金) 10 時 14 分 No.827

≪北海道新聞≫

コープさっぽろ　１日から灯油６円値下げ　札幌で１リットル１２３円

　道内最大の灯油共同購入団体、生活協同組合コープさっぽろ（札幌）が、九月一日から札幌地区の灯油価格（定期配達、税込み）を一リットル当たり百二十三円とするなど全道で六円引き下げることが二十八日、分かった。小売価格の相場形成に影響力を持つ同生協の値下げで、道内の灯油平均価格が下落に転じるのは確実。食品などの値上げが続く中、消費者には朗報といえそうだ。

　値下げ後の最安値は、札幌、北広島、江別などの百二十三円で、最高値は稚内、根室などの百二十九円。このほか、旭川は百二十四円、函館、釧路は百二十五円などとする。

　同生協が灯油価格を引き下げるのは、今年二月（下げ幅は二一三円）以来となる。

同生協は、五月に六円、六月に八円、七月には二十二円を値上げ。八月は石油元売り会社が卸価格を五－六円引き上げたが、不需要期で供給量も少ないことから価格を据え置いていた。

九月は仕入れコストが十円程度下がる見通しとなったため、価格の引き下げが可能と判断。ただ、八月の未転嫁分を考慮し下げ幅を六円とする。

原油価格は下落傾向で、一バレル＝一二〇ドルを割る水準となっており、今のままなら秋以降の需要期も百二十三円（札幌）で推移する可能性が高い。ただ、それでも昨年十月の七十九円（同）に比べると四十四円高く、道内の一世帯当たりの年間平均使用量（約二千リットル）でみると、八万八千円の負担増となる計算だ。

価格に一服感が出たとはいえ、依然として厳しい状況は続きそうだ。

http://www.hokkaido-np.co.jp/news/economic/114494.html?_nva=20
sugana 2008 年 08 月 29 日 (金) 12 時 39 分 No.828

──どうなる灯油価格
灯油価格上げ止まりか？ 小売価格下がる

高騰に高騰を続けていた灯油価格が下がり始めました。どうして下がり始めたのか、その真相はまだ闇の中ですが、小売店は「仕入れ価格が８月の下旬から少しづつ下がり出しました。
多分９月には間違いなく下がるという情報が入っています。化石燃料に依存している農業、漁業、運搬業の事業者の怒りが日本全国に広まっています。このような国民の怒りが反映しているのではないかとも思います」と話していました。
マンションネットが進める灯油の共同購入も契約している業者と交渉しておりましたが、昨日妥結し、８月分は１㍑当たり１１０円（税抜き）となりました。確かな情報によれば９月の卸価格は８月に比較してある程度下がる点を考慮し前倒して、共同購入価格が一挙に下がったと考えられます。

札幌生協価格は相変わらず１㍑当たり税込みで１２９円、マンションに納入している一般的価格は税込みで１２０円～１２５円です。それに比較すれば当マンションネットの価格は相当なメリットがあります。

それにしても、冬期間このような価格ではマンション住民の生活にも多大な影響がでます。政府の抜本的な対策が望まれています。

住戸数の６割に上る駐車場専用使用者が抽選による入れ替えに反対している。法的問題はないのか？ ＨＰ管理員 2008 年 08 月 29 日 (金) 10 時 08 分 No.825

──≪マンション管理新時代≫

Q：　住戸数の６割しか駐車場がないマンションに住む者です。管理規約上は、駐車場の専用使用の期間および利用希望者が多数の場合には抽選と明記されていますが、過去一度もなされておりません。抽選実施は議題に上がるが、現利用者が「運用細則（抽

選方法など）が決まっていない」と主張し、運用細則の決定を議題に上げると現利用者側の反対多数で否決され、その結果、抽選もされておりません。
運用細則が決定されないことを理由に抽選を実施しない場合、法的問題はないのでしょうか。また、法的リスクを勘案して、細則を決定しないまま理事会の職権で「合理的に公平と見なせる方法での抽選実施」を行った場合にも法的問題はあるのでしょうか。
お教えください。

Ａ：　ご相談者のマンションの管理規約には「駐車場の専用使用期間」および「利用希望者が多数の場合には抽選」と明記されているが、分譲時に分譲会社と購入者との間で交わされた何らかの駐車場使用契約によって、申し込み順に駐車場使用者が固定したままになっているという前提で、お答えします。

まず、「利用希望者が多数の場合」という要件に、このマンションは当てはまるかです。
住戸数の６割しか駐車場がなく、駐車場利用希望者が、残り 2～4 割の住戸に達するのであれば、この要件は満たすものと思われます。
次に、専用使用期間についてです。
専用使用期間は規約で明記されているということですが、その期間を大幅に超えて駐車場を利用しているのであれば、更新についての運用細則がない以上、規約違反となります。
以上から、ご質問の前半部分である「運用細則がないことを理由に抽選を実施しない場合、法的問題はないのか」については、上記２点において規約違反となります。

次にご質問の後半、「理事会が職権で抽選を行うことに法的問題はないか」という点ですが、現状について規約違反が明らかであるとしても、いきなり抽選に踏み込む前に、もう少し段階を踏んだらいかがでしょうか。

理事会がまずすべきことは、駐車場利用に関する実態調査です。
次にその結果を居住者に広報したうえで暫定的な抽選実施要項を作成し、説明会を開いて意見を集約します。
最後にその意見を反映させて要項を完成させ、抽選を告知して実施するという手順を踏むべきでしょう。

駐車場利用に関する実態調査は、区分所有法 30 条３項が規定する「利害の衡平性」が保たれているかを判断するために行います。
具体的には以下の（1）～（4）について調査することが考えられます。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20080819/525342/
ＨＰ管理員 2008 年 08 月 29 日 (金) 10 時 08 分 No.826

≪マンション管理新時代≫

（1）もしもマンション内の駐車場が使えるなら利用を希望するか否かという、利用希望者数
（2）マンション内の駐車場を利用できないために外部の駐車場を借りている人の利用料金
（3）外部の駐車場を借りている人がその駐車場からマンションまで到達するのに要する時間
（4）外部の駐車場を借りている人がその駐車場からマンションまで到達する際に感じている不便さ（例えば危険な国道を横断したり歩道橋を渡ったりしなければならないなど）

以上の（1）～（4）を把握して「利害の衡平性」が保たれていないことを確認できたら、マンション内の駐車場利用者と外部駐車

場利用者の置かれた状態を比較した表を作成して、調査結果とともに「規約違反である現状を放置できない」ことを居住者に広報します。

次に、そこから半年くらいの猶予期間をおいて暫定的な「合理的で公平と見なせる方法による抽選実施要項」を作成し、説明会を開き、居住者の意見を集約します。
さらにその説明会で集約した意見を参考にして理事会で抽選実施要項を完成させたうえで、抽選を実施すると広報して、抽選を実行に移すことになります。

ここで法的に問題となる点は、理事会で作成する抽選実施要領の有効性であろうかと思います。
私見ですが、規約で利用希望者が多数の場合は抽選と定められていること、また、利用者調査の結果、金銭的にも時間的にも生活上も外部駐車場利用者が著しく不利益を被っている結果が判明しているのであれば、区分所有者間の「利害の衡平性」は保たれていないと考えます。
また、これまで管理組合総会に抽選実施の運用細則を上げても６割に達するマンション内駐車場利用者によって否決されている現状がある以上、理事会で作成した抽選実施要領は「利害の衡平性」を保つために緊急かつやむを得ない措置であり、その有効性を評価したいと考えます。
マンション内駐車場利用者でなお不満な人は、この要領の無効確認を裁判所に申し立て、最終判断を任せたらいかがでしょうか。

ただ、本件で一番深刻なのは、仮に抽選を実施できても、６割に達する現在のマンション内駐車場利用者が参加せず、現状のまま駐車場利用を継続した場合です。
区分所有法 57 条に基づき、共同の利益に反する行為をした人に対して、管理組合として行為の停止や行為の結果の除去を請求しようとしても、６割が反対に回れば総会では議決できません。
理事長ができることは、「抽選に参加しないのであれば内部駐車場を利用する意思がないとみなす。速やかに管理組合に駐車場を返還せよ」と勧告することくらいです。

この場合、外部駐車場利用者は、マンション内駐車場利用者に対してその共有持分権により駐車場返還請求訴訟を起こし、勝訴しなければ、実際にはマンション内駐車場を利用できません。
返還訴訟では、理事会の以上の一連の活動によって管理組合が維持管理している駐車場を利用する権限を喪失したにもかかわらず、マンション内駐車場利用者は不法占拠していると主張することになります。
こうした訴訟を起こす場合には、損害賠償請求も同時に行うことが考えられます。

今回の相談事例のような、住人のエゴがもろにぶつかり合っている管理組合の現状には、正直、心が寒くなります。
“不利益は順番に負担しましょう”という気持ちに持って行くには、何よりも普段のコミュニケーションが大切です。
訴訟合戦がマンション内で起これば、そのマンションの財産的価値は下落します。
住人みなが大人になることが肝心です。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20080819/525342/?P=2

千歳市の水道料金問題 sugana 2008 年 08 月 28 日（木）12 時 48 分 No.824

――千歳市水道料金、法の下の平等に是正できるか
マンションの料金計算を正常化表明　千歳市建設常任委員会

千歳市にある二棟の管理組合は先に「戸建住宅より、マンションの水道料金が高い、法の下の平等に反する。マンションの水道料金も条例に基づいた正規の料金徴収に改めて頂きたいことと、これまで収めていた徴収過大分について返還を求めること等」を千歳市に請求いたしました。

　その後、市から回答がありましたが「過去に収めた過大分の水道料金は返還しない、徴収方法は今後検討する」というものでした。
　当然の是正を要求した管理組合は「この回答に納得せず、裁判も展望し代理人の弁護士を選任し、過大分の返還請求と、今後どのような具体的是正を行うのか」改めて請求することにいたしました。

　そして、８月２６日には、千歳市市議会常任委員会が市役所で開かれ、水道局の方から、マンションの水道料金の計算を正常化する旨の表明がありました。

　しかし、この不平等な水道料金問題は長年続けられていたものであり、法の下の平等という行政の大原則を放置してきた市当局の責任は重大であります。

　是正しなければならないと市当局が認識した背景は、「日本の地方行政は、良く言われているように、通達行政と言われ国の通知一本で動くシステムが永いこと行われ、地方行政が自ら考えて住民のために行う独自の施策など皆無でありました。しかし、本問題に於いては昭和３８年に当時の厚生省が、戸建てと共同住宅の水道料金は同一にしなければならないと通達しており、各自治体は、この通達に基づき不平等にならないようにしてきたのです。」従いまして、この通知を市当局は見逃していたのかどうか知りませんが、管理組合から指摘されたこともあるが、どちらかというと通達を守らなかったということが、前提となっているようです。

　それにしても、千歳市の二管理組合が投げかけた指摘は大きな波紋となってきており、行政訴訟に詳しい弁護士は「今回の問題提起は行政のへの大きな圧力となっています。そして、行政当局の当事者能力の貧弱性を露呈したものであり大変意義深いと思います。行政訴訟を提起して住民全体として考えてみるよい機会と思います」と述べていました。

管理組合無料登録キャンペーン ＨＰ管理員 2008 年 08 月 27 日 (水) 13 時 20 分 No.823

≪マンション管理センター≫

当センターでは、組合運営に役立つ情報を提供するため、昭和 60 年から管理組合の登録制度を実施しており、すでに全国で約 7,500 の管理組合の皆様にご登録いただいています。

登録管理組合の一層の拡大を図るため、平成 20 年９月１日から平成 21 年３月 31 日までに管理組合の登録をされますと、その登録料を１年間無料にいたします（通常は年間５千円）。

● ご登録いただくと、次のような特典があります

① マンション管理についての最新情報、相談事例等を満載した情報誌「マンション管理センター通信」を毎月１冊お送りします。

② ホームページ上のメンバーコーナーから管理組合活動に不可欠な各種書式（総会開催のご通知、議決権行使書、

諸届出に関する書式等）、マンション標準管理規約等がダウンロードできます。

③ 当センターへの電話・面談相談が詳細に受けられます。相談内容に応じて、当センターの委嘱弁護士の無料相談（初回 30 分）もご利用いただけます。

④ 当センターが発行する、管理組合運営に役立つ出版物を割引価格でご購入いただけます。

⑤ 30 年間の長期修繕計画を作成し、それに基づいて修繕積立金を算出するサービスが割引料金でご利用いただけます。

一般管理組合は 2 棟まで 1 棟毎に 20,000 円　⇒　登録管理組合は 13,000 円

⑥ マンション管理に役立つＱ＆Ａ、裁判例、関係法令等の最新情報を閲覧できる「マンション管理サポートネット」をお申し込みいただくと、起動用 CDROM を 1 枚多くお送りします。

⑦　メールアドレスをご登録いただくと、毎月当センターのメールマガジンをお送りします。

⑧　その他、管理組合運営に役立つ情報をご提供します。

http://www.mankan.or.jp/About/p02_03.html

設備工事過大請求か　陽光ビル立ち入り　東北整備局 ＨＰ管理員 2008 年 08 月 27 日 (水) 10 時 30 分 No.822

≪河北新報≫

　ビル管理業の宮城県内大手「陽光ビルサービス」（仙台市）が、仙台市青葉区のマンション「旭コーポラス一番町」の管理業務をめぐり、管理組合法人に損害を与える行為を繰り返した疑いがあるとして、東北地方整備局がマンション管理適正化法に基づき、同社を立ち入り検査していたことが２６日、分かった。

　管理組合関係者によると、陽光ビルは管理組合から請け負った２００５年８月の積算電力計交換工事で、実際に施工した孫請け会社との間に業務実態のない会社を介在させ、工事代金を約１１０万円つり上げた疑いがあるという。

　介在した会社は、５年ごとの建設業許可の更新手続きをせず、０５年７月に許可が失効していた。０４年８月に実施した同マンションの空調設備改修工事でも同じ会社が介在しており、管理組合側は約３００万円を過大請求されたとも主張している。

　陽光ビルは「別のマンション改修で実績のある会社だったため、管理組合の了承を得て工事を一括下請けに出した。現場では工事の工程管理を担っていた。電力計交換工事の時期に、許可が失効していたことは知らなかった」と説明している。

　管理組合は０７年３月、陽光ビルへの管理業務委託を解約。今年３月、関係資料とともに、損害額の返還と経緯の説明を求める文書を提出した。

陽光ビルは「管理組合側から訴訟が提起されることを想定し、回答を控えている。内容は弁護士と相談している」と話している。

０１年８月に施行されたマンション管理適正化法は「管理業」について規定し、管理会社が管理組合のために機能するよう国土交通相への登録制を導入した。陽光ビルは０２年５月、マンション管理業として登録。社団法人高層住宅管理業協会（東京）の東北地方支部長を務めている。
2008 年 08 月 27 日水曜日

http://www.kahoku.co.jp/news/2008/08/20080827t13027.htm

安心して住宅を売買をするためのガイドブック（マンション編） ＨＰ管理員 2008 年 08 月 27 日 (水) 10 時 25 分 No.821

≪東京都都市整備局≫

都民が既存マンションを安心して売買できる環境を整備することにより、既存マンションの円滑な流通を促進することを目的に、「安心して住宅を売買をするためのガイドブック（マンション編）」を作成しましたのでお知らせします。
PDF ファイルにて掲載しておりますのでご覧ください。

「安心して住宅を売買をするためのガイドブック（マンション編）」（ポイント）

「安心して住宅を売買をするためのガイドブック（マンション編）」（全文）

http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/topics/h20/topi035.htm

長期修繕計画作成ガイドラインに基づき、分譲会社に請負代金内訳書の提出を請求することはできるか？ ＨＰ管理員 2008 年 08 月 26 日 (火) 14 時 30 分 No.819

≪マンション管理新時代≫

Ｑ：築５年のマンションです。長期修繕計画の見直し作業に入ることを検討していますが、国土交通省がこのほど示した長期修繕計画作成ガイドラインのコメントの 42 ページの記述に基づいて、新築時の建設会社が分譲会社に提出した工事の請負代金内訳書を管理組合にも提出するよう、請求することはできるのでしょうか。
内訳書の項目と金額を、建物部位ごとに長期修繕計画に盛り込まれた数字と照合したいのです。ただ、理事のなかには建設会社に勤める人もいますが、「まず、提出には応じないでしょうね」と気乗りしない意見でした。
応じさせるためには、どのような対策が必要になるでしょうか。

Ａ：国交省では、2008（平成 20）年６月に、快適なマンション生活と良質なマンションストック形成のため、長期修繕計画の作成・見直し時に管理組合内において意思決定を行ううえでの指針として、「長期修繕計画標準様式」と「長期修繕計画作成ガイドライン及び同コメント」を策定して発表しました。
「マンション標準管理規約」で管理組合の業務として規定されている「長期修繕計画の作成又は変更」について、基本的な考え方

と作成方法、その標準様式を示したものです。
ここで初めて「長期修繕計画作成ガイドライン」の存在を知った方は、回答の末尾で紹介している国交省のホームページで入手してください。

さて、ご質問にお答えするために必要となる記載内容を、本ガイドラインの中から抜き出してみましょう。
まず、本ガイドラインの 25 ページ（注：ご質問者が指摘されている長期修繕計画作成ガイドラインコメントの 42 ページの記述は、本ガイドラインの 25 ページの内容についてのコメントなので、以下では本ガイドラインの記述を使用します）は、ガイドラインの利用方法について、
（1）長期修繕計画の作成者（分譲事業者および管理組合）は、本ガイドラインを参考として長期修繕計画を作成し、これに基づいて修繕積立金の額の設定を行う
（2）新築マンションにおいて、分譲事業者は、作成した長期修繕計画（案）を、「推定修繕工事費内訳書」を含めて管理組合に引き渡すことが望まれる
（3）既存マンションにおいて、管理組合は、長期修繕計画の見直しおよびそれに基づく修繕積立金の額の設定に関する業務を専門家に委託する際に、本ガイドラインを参考として依頼する
――と記載しています。
新築分譲時の長期修繕計画（案）作成者は分譲事業者であり、既存マンションにおける長期修繕計画の見直しは管理組合が主体となって行うことが、ここで指摘されています。

次に、本ガイドライン 27 ページでは、長期修繕計画の内容と推定修繕工事費用の算出について、
（1）長期修繕計画は、作成時点において、計画期間の推定修繕工事の内容、時期、概算の費用などに関して計画を定めるもの
（2）推定修繕工事（※1）の内容の設定、概算の費用の算出などは、
・新築マンションの場合は、設計図書、工事請負契約書による「請負代金内訳書」および「数量計算書」などを参考にする
・既存マンションの場合は、保管されている設計図書のほか、修繕等の履歴、劣化状況などの調査・診断の結果に基づいて行う
――と記載しています。

さらに、本ガイドラインの９ページでは、推定修繕工事費（※2）の算定の際に必要となる「仕様の決定」、「数量計算」、「単価の設定」を、新築マンションと既存マンションの場合に分けて説明しています。
このうち「数量計算」および「単価の設定」の項目では、
＜数量計算＞
・新築マンションの場合は、設計図書、工事請負契約による請負代金、内訳書、数量計算書などを参考として、「建築数量積算基準」（建築コスト管理システム研究所発行）などに準拠して、長期修繕計画用に算出する
・既存マンションの場合は、現状の長期修繕計画を踏まえ、保管している設計図書、数量計算書、修繕等の履歴、現状の調査・診断の結果などを参考として、「建築数量積算基準」などに準拠して、長期修繕計画用に算出する
＜単価の設定＞
・新築マンションの場合は、修繕工事特有の施工条件などを考慮し、設計図書、工事請負契約による「請負代金内訳書」などを参考として、設定する
・既存マンションの場合は、修繕工事特有の施工条件等を考慮して、過去の計画修繕工事の契約実績、その調査データ、「建築数量積算基準」などの刊行物の単価、専門工事業者の見積価格などを参考として設定する
――と記載しています。

以上の記載内容をもとに、ご質問にお答えします。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20080819/525361/

ＨＰ管理員 2008 年 08 月 26 日 (火) 14 時 31 分 No.820

≪マンション管理新時代≫

ご質問者の築５年のマンションで長期修繕計画を見直すに当たっては、本ガイドライン 27 ページにあるように、保管されている設計図書のほか、修繕等の履歴、劣化状況などの調査・診断の結果に基づいて内容や概算費用を算出することになります。
新築分譲時に分譲事業者から長期修繕計画（案）とともに管理組合に引き渡されている「推定修繕工事費内訳書」を参考資料に加えることもできます。

見直し時点での「推定修繕工事費」の算定では、上記の本ガイドライン９ページの記載が参考になるでしょう。数量計算では、管理組合に保管されているはずの設計図書や数量計算書が参考資料となります。物価変動が激しい時期には直近の価格データを使用したほうがより現実的なので、単価の設定では、専門工事業者に依頼して算出した見積価格などを参考にされるとよいと思います。

しかしながら、ご質問者がお尋ねになっている、新築時に建設会社が分譲事業者に提出した「請負代金内訳書」については、長期修繕計画の見直しに当たって管理組合に提出するよう請求しても、事業者が応じることはまずあり得ないと考えます。

その理由は三つ挙げられます。
第一に、本ガイドラインでは、分譲事業者が新築分譲時に管理組合に引き渡すのは「請負代金内訳書」ではなく「推定修繕工事費内訳書」としていることです。
第二に、マンション管理適正化法はその 103 条（設計図書の交付等）と施行令で、建物と付属施設の設計に関する図書で管理組合へ交付しなければならない 11 の図書を定めていますが、そのなかに「請負代金内訳書」は含まれていません。
以上の理由から、分譲事業者が「請負代金内訳書」の提出に応じなければならない法的義務はないと考えられます。
さらに三つ目の理由として、分譲事業者にとって「請負代金内訳書」は原価情報、すなわち事業ノウハウに当たることが挙げられます。マンション分譲に限らず、事業者が原価を公開することは稀であり、「請負代金内訳書」を交付するか否かは分譲事業者の考え方次第といえます。交渉次第となりますが、現実的には難しいと私は考えます。

しかし、ご質問者のマンションは「マンション管理適正化法」が施行されてから分譲された建物なので、新築工事の「請負代金内訳書」の交付が受けられなかった場合でも、分譲事業者に対して、新築時の長期修繕計画（案）にある推定修繕工事費が、分譲事業者の保有する請負代金内訳書や数量計算書に基づいて算出されたものかどうかを確認する（問い質す）くらいのことはできると思います。

＜参考＞
※1：「推定修繕工事」とは、長期修繕計画において、計画期間内に見込まれる修繕工事（経常的に行う補修工事以外の補修工事を含む）および改修工事を指す
※2：「推定修繕工事費」とは、推定修繕工事に要する概算の費用を指す

「長期修繕計画標準様式」と「長期修繕計画作成ガイドライン及び同コメント」は、以下の国土交通省のホームページで入手できます。
http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/mansei/manseikanri.htm

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20080819/525361/?P=2

屋上アンテナを撤去したい。その是非についてどのように居住者に説明すればよいか？ ＨＰ管理員 2008年08月23日（土）10時04分 No.817

≪マンション管理新時代≫

Q：当マンションは新耐震基準導入前の建築で築28年になります。89世帯、8階建て、RC造で、1回目の修繕は築14年目に行い、今回は2回目の大規模修繕を計画しています。
当マンションの屋上には通信事業者のアンテナ設備があります。10年前に設置したもので、修繕に当たっては撤去しなければ壁面も塗れず、またアンカーボルトで打ち付けた個所は内部の劣化状況も診断できません。
しかし多くの住民は、通信事業者からの賃料収入がなくなるので撤去については猛反対しています。長期的展望に立って建物を考えるという視点で、住民に撤去について納得してもらう方法はないでしょうか。
このままアンテナ設備を付けたままにしていると周囲の修繕ができず、将来的な損失につながることを説明したいのですが、その損失について金額で表す方法はないでしょうか。
他マンションの事例などもありましたらお教えください。
よろしくお願いします。

Ａ：通信事業者のアンテナ設置を最初から想定して建物が設計されているマンションは少ないはずです。
一般的に、マンションは構造計算上できる限り重心が下部に集まるように、また屋上は、雨・風・雪・太陽光の影響を効率よく防げる機能を保つことができればよいように設計されています。新たな荷重がかかることは基本的に想定されていません。

1978年6月12日に起きた宮城県沖地震の被害を受けて、1981年6月1日以降に確認申請を受けた建物から新耐震設計法が導入されました。
ご質問者のマンションが築28年ということは1980年の竣工になりますから、確かに旧耐震設計基準に基づいて構造設計されていることになります。耐震診断をしてみないとわかりませんが、少なくとも新耐震基準の建物よりも耐震性は劣ります。
大規模修繕工事を計画中とのことですが、それよりもまずは耐震診断を優先してもらいたいところです。

今後30年以内に70%の確率で起こる首都直下地震は、東京湾北部を震源としたマグニチュード7.3のプレート間地震になると想定されています。東京の山の手では震度6弱の揺れです。ところがこれは地表面の揺れであって、8階建てのマンションの上層階では震度7に揺れが増幅されます。屋上も当然、震度7の揺れに見舞われます。

新耐震基準の目標は大きな地震がきても建物が人命を守ることにあります。その基準を下回る旧耐震基準のマンションで、揺れが増幅される屋上に、設計当初に想定されていない荷重を載せるのはとんでもないことです。耐震性を低下させる要素を最も不利な場所に放置していること以上に、将来的な損失に該当するものはありません。

上層部の荷重を取り去ることが耐震性の向上に大きく寄与します。耐震改修の現場では耐震壁や柱の炭素繊維巻き、鉄骨ブレースや外付けフレームなどにより耐震性を高めるとともに上層階の減築が行われています。いかに建物の上層階の重量を軽くするかはすべての建物に共通した耐震上の大きなテーマなのです。

本来であれば、耐震診断をする以前に即刻アンテナを撤去してもらいたいぐらいですが、
マンションの管理運営は区分所有者の合意形成の下に行わなければなりません。まずは、アンテナ設置契約の内容とアンテナ設備がマンションに与える影響について、区分所有者や居住者に対する事業者から説明させる機会を設けてはいかがでしょうか。
そうした点についてあらためて事業者に確認する必要があります。

説明を受ける際には、屋上のアンテナと付随する様々な機器やケーブルなどの総重量、それが積載荷重上許容される範囲のものなのか、風圧や地震その他の振動および衝撃によって躯体や屋上防水層などを傷つける危険性はないかなど、総合的な安全性についてまず確認してください。
また、通信事業者との契約には「設置の期間」や「保守責任」、「アンテナ撤去時の原状回復責任」といった項目が盛り込まれているはずですから、日常の保守でマンションの躯体や屋上防水層などを傷めない方策をどのように取っているのか、大規模修繕工事時のアンテナ設備類をどのように取り扱うのか、アンテナ設備を撤去した場合にどのような方法で原状回復するのか、なども確認してください。
さらに、電磁波による健康被害が問題化したときの対応や賃料収入、万が一の事態が発生した場合の補償を含む契約内容も確認しておいたほうがよいでしょう。

以上を確認したうえで、通信事業者から提出されている仕様書や専門家による現地調査をもとに、アンテナ設置に伴うメリット・デメリットを検討してください。
ただし、ご質問にある「将来的な損失を金額で表す方法」については、アンテナを設置したままの状態にしておくと修繕できなくなる部位の被害や将来にわたる賃料を想定する必要があり、一般論としてのお答えは大変難しいものになります。

なお、「達人に聞け！」の欄では 2008 年 1 月 26 日付で「屋上にアンテナを設置したいと携帯電話事業者が申し入れてきた。どう対処すればよいか？」を掲載しています。そちらもご参照ください。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20080819/525358/

携帯電話で楽々管理 ＨＰ管理員 2008 年 08 月 22 日 (金) 12 時 02 分 No.816

≪YOMIURI ONLINE≫

鍵の開閉からエアコン操作まで

　携帯電話で鍵を開け閉めしたり、外出先からエアコンをつけたりできる「携帯電話サービスシステム」を導入する分譲マンションが増えている。小さな子どものいる世帯や、防犯が気になる単身者などのニーズが高いという。

　東京・江東区の主婦Ａ子さん（３０）は、夫（３０）と長男（１）との３人暮らし。携帯電話サービスシステムを導入している「パークシティ豊洲」に今年４月、引っ越してきた。

　携帯電話を玄関のドアにかざせば鍵が開けられるので、子供を抱きかかえて外出することが多いＡ子さんは、「キーをごそごそ探す必要がなくて便利」と気に入っている。

外出先でも、自宅の鍵をかけ忘れていないか携帯電話で確認できるし、施錠もできる。また、外出先からエアコンのスイッチを入れて涼しい部屋に帰ることもできる。

さらにメールで〈1〉来訪者〈2〉宅配ロッカーの着荷〈3〉火災、ガス漏れ〈4〉家族の帰宅――などの情報が通知される。

「忙しい子育て世帯には、使い勝手がいい」。月額１０５０円の利用料も高くは感じないという。

単身者や夫婦のみの世帯向けのマンションでも、携帯電話サービスシステムの導入例が増えつつある。

藤和不動産が販売中の分譲マンション「ベリスタ新御徒町（おかちまち）」（東京・台東区）は、１ＬＤＫ、２ＬＤＫが中心。火災、ガス漏れ、侵入者などの情報をメールで通知する。外出先から風呂を沸かせる機能もあり、月額利用料は１０００円程度となる見込みだ。

藤和不動産首都圏事業本部の宇都宮高明さんは、「部屋にいない時間が長い単身の会社員や共働きの若い夫婦などには、いずれも便利な機能で、ニーズが高い」という。

機能を特化させた安価なサービスを導入するマンションもある。

三井不動産レジデンシャルの「パークコート虎ノ門愛宕（あたご）タワー」（東京・港区）では、マンション入り口のインターホンの相手と、携帯電話で顔を見ながら話すことができる。管理組合からのお知らせをメールで通知する機能もあり、基本料金は月額２００円。エアコンなど設備の遠隔操作はできない。

このほかにも、大京と京阪電鉄不動産が大阪市内で分譲中のマンション「Ｎ４．ＴＯＷＥＲ」は、大手警備会社セコムの携帯電話による防犯システムを導入している。カギのかけ忘れなどを携帯電話で確認することができる。

最近のマンションは常駐の管理人がいないことが多いが、携帯電話の活用で、防犯性を高めることができる。中古マンションへの導入を進める動きもあり、携帯電話サービスシステムは今後、マンションの標準的な設備になっていきそうだ。

（2008 年８月 22 日 読売新聞）

http://home.yomiuri.co.jp/kaiteki/20080822hg01.htm

総会における緊急動議の取り扱いはどうすればよいのか？ ＨＰ管理員 2008 年 08 月 19 日 ㈫ 11 時 42 分 No.815

≪マンション管理新時代≫

Ｑ：管理組合総会においては、議案についての賛否が採決されるのみで、その議案の内容を修正することはできないと考えておりました。緊急動議により、議案の内容を変更するにはどのようにしたらよいのでしょうか。
また、議案の内容を総会で変更できるとすると、欠席のために議決権行使書で、総会に参加した方の取り扱いはどうなるのでしょうか。

Ａ：管理組合総会における緊急動議に関する質問です。
最初に動議の意味を確認しておきます。
動議は、会議中に予定議案以外の事項について、出席した議員、会員、組合員が一定数の賛同者を得て議案として提出する行為を指します。
管理組合の総会では、規約の改正とか使用細則の設定・改正などが議題となったときに、上程された議案に対して、出席した組合員が修正を加えるように求める場面が想定されます。

区分所有法は37条１項によって、総会では議案として通知した事項についてのみ決議することができるとしています。法の趣旨は、共有財産の管理に関わることなので、議案原案を重視して動議の提出を制限しているのだと思われます。
ただし、この規定は、上程された議案について一字一句の修正もできないことを意味するものではありません。「実質的同一性」の範囲内であれば修正は可能です。

同法37条２項では、規約で別段の定めをすれば、動議を取り扱うことも可能であるとしています。実際には、動議の取り扱いについて特に規約で取り決めていない組合が大多数であると思われます。そうした組合では、修正動議を取り扱うことはできないという結論になります。

動議の取り扱いを可能としたいのであれば、規約において総会における動議の扱いについて別途定めることが必要になります。動議に関する定めは、普通決議の事案に限って定めることが可能です。
委任状と組合員本人の出席数の合計が定足数を満たしている場合には、動議を可能とするような形になると思われます。こうした内容を規約に盛り込んでいる場合には、委任状にはあらかじめ、「動議が提出された場合にも代理人に委任する」ことを明記しておく必要があります。

＜参考＞
区分所有法35条（招集の通知）
集会の招集の通知は、会日より少なくとも一週間前に、会議の目的たる事項を示して、各区分所有者に発しなければならない。ただし、この期間は、規約で伸縮することができる。

37条（決議事項の制限）
集会においては、第35条の規定によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議をすることができる。
2　前項の規定は、この法律に集会の決議につき特別の定数が定められている事項を除いて、規約で別段の定めをすることを妨げない。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20080806/524978/

マンション着服問題　九地整が行政指導　元管理人告発す　会社は全額弁済 ＨＰ管理員 2008年08月13日(水)08時39分 No.814

≪西日本新聞≫

　長崎市五島町の分譲マンション（約１８０世帯入居）の元管理人男性が、管理組合の預金口座から約１億８０００万円を無断で引き出していた問題で、組合から管理を受託している「太平ビルサービス」（東京）に対し、九州地方整備局がマンション管理法

に基づく行政指導をしていたことが１２日、分かった。

　同整備局によると、問題発覚後の７月１４日から指導を重ね、８月１日に問題の経緯を文書で報告するよう要求。同社から１２日に届いた報告書によると、内部調査で算出した被害額約１億８０３６万円を１１日までに弁済したという。

　同整備局は同社に元管理人を刑事告発するよう促しているほか、管理組合に対しても刑事告訴するよう求めている。同局はこれらの推移を見極めながら、同社に何らかの処分を行う方針。

　太平ビルサービスは本紙の取材に対し「担当者がいないので分からない」としている。

＝2008/08/13 付 西日本新聞朝刊＝

http://www.nishinippon.co.jp/nnp/item/40846

灯油価格 ＨＰ管理員 2008 年 08 月 11 日（月）13 時 34 分 No.811

札幌市消費者ｾﾝﾀｰ調査価格の 8/8 調査分が発表されました

安値 114.3　高値 135.2　平均価格 126.82（消費税抜き）
平均価格で、前回（7/25）より 1.70 円の値上がりです。

次回調査は、8/25 予定のようです。

ＨＰ管理員 2008 年 08 月 11 日（月）20 時 38 分 No.813

アップ報告

灯油価格推移　更新しました

http://www.h-mansion-net.npo-jp.net/kyoudou/touyu10.html

管理物件の売却は難航の可能性 ＨＰ管理員 2008 年 08 月 11 日（月）19 時 00 分 No.812

≪データ・マックス≫

　８月５日、福岡地裁に民事再生法の適用を申請した㈱丸美だが、同社が管理するマンションのうち、分譲マンションの管理物件の大半が、同社の社債や会員権を購入するなどして、積立金の残高が大幅に減少している。このことから、同社が管理するマンション管理を引き継いだ場合は、大きな火傷を負う可能性も高く、管理会社の中には敬遠する動きもある。
　そのため、管理事業の売却で配当を考えていたようだが、それもうまくいかないようだ。ある管理会社は「例え引き継いだとし

ても、積立金がゼロではないにしろ、大きく減額している状況の管理組合と付き合っていくのは、大きな火薬庫を持っているようなもので、簡単にはいかない。必ずトラブルが生じるでしょう」と語るなど、丸美の持つ管理物件の魅力は低いようだ。

http://www.data-max.co.jp/2008/08/post_2176.html

丸美、瓦解の必然（6）一般人を巻き込んで（前）　ＨＰ管理員 2008 年 08 月 06 日 (水) 16 時 27 分 No.803

≪データ・マックス≫

これは犯罪だ！！

８月６日、管理事業の関係者を集めた債権者集会が行われたが、その説明会には 350 人内外が参加した。但し金丸会長や宮崎社長は立ち合いをしなかった。会社側からは社員が「今後の取引の継続を願います」という釈明だけに終始したようだ。そこで判明した倒産の実態は債権者数 5,600 人、負債総額 210 億円というものであった。債権者数が 5,600 人とは驚いた。個人の債権者が数多くいるということは彼らから金を引っ張りだしたことの証明である（これだけの数の債権者の存在が民事再生法申請処理の時間を長くさせた）。

まず丸美が運営する会員制ホテル「ロマネスクリゾート」の会員は 2,225 人、預託金債権が 70 億円に及ぶ。ホテルは霧島、熊本・菊南、大分・湯布院の３か所である。また個人、マンション管理組合に呼びかけて集めた社債や不動産ファンドの債権者は 994 名で債権額 46 億円になる。個人から集めた資金総額は 116 億円に及ぶ。よくまーこれだけの金を集めたものだ。驚愕する。

一方では金丸氏の脳裏では「もし、『返還要求が殺到したら返せる目処があるか』と自問自答をして一抹の不安を感じなかったのだろうか」と想像をしてみた。同氏からは「そんな心配は微塵も抱かなかった」という反論が返ってきそうだ。SPC による不動産の資金調達から発展して個人から直接、社債・ホテル会員権の名目で金を集めまくった。確かにホテル会員権の大半はホテル事業に注ぎ込んだようだが―。返す裏付けのないままの個人からの資金の調達行為は当初、悪用のつもりはなかっただろうが、結果としては犯罪行為に等しいものになった。メインバンクである佐賀銀行からの苛めを受け『銀行依存から脱却できる資金調達』の旗印を立てた金丸氏は一時期においては「中小企業経営者のヒーロー」として喝采を浴びた。それなのにこれでは『詐欺師呼ばわり』という悲しい事実しか後世に残せなくなってしまった。残念至極だ。

得意先を結果的には騙す

調査する度にホテル会員権１口 200 万、総額 70 億を超える預かり金に関して集めた金額にも仰天したが、単純に計算すると 3,500 人の会員になる。「よくぞ、まー短期間でこれだけの人数を集めたものである。公然化した営業活動はしなかったはずだが」と感服したものだ。ところが今回の倒産でその手口がわかった。会員権募集に応じた顧客の主力は丸美が管理していたマンションの居住者たちだ。

同社の管理担当者たちが「ホテル利用の会員になっていただけたら宿泊料も安くなりますし預けた分の金利も少しつけます。いつでも解約（１年過ぎたら）したくなったら返金可能です」と耳元で囁く。マンション管理組合の役員たちは「相手（丸美）はマンション管理業務を手広くやっているから信用できる話だ。ホテルを３つも経営しているとは凄い。管理積立金の一部でも回せば金利もつくそうだし組合員の家族の皆さんが安くホテルを利用できる特典がある。悪い話ではないな」と議論をして会員に応じた。

これはあくまでもマンション管理を委託させている信頼関係で成立したのである。丸美が世間一般の不特定多数に会員権を勧誘しても相手にされなかったのは周知のこと。安易に得意先を債権者という被害者に追い込んだのである。

http://www.data-max.co.jp/2008/08/post_2130.html

ＨＰ管理員 2008 年 08 月 06 日 (水) 16 時 30 分 No.804

≪YOMIURI ONLINE≫

マンション管理の丸美、民事再生法申請…負債２１０億円

　マンション総合管理業の丸美（福岡市）は５日、福岡地裁に民事再生法の適用を申請した。負債総額は約２１０億円。リゾートホテル会員権や不動産投資ファンドの販売も全国的に手がけており、債権者は５６００人・団体。民間信用調査会社・東京経済福岡支社によると、九州の経営破たんでは今年最大規模という。

　丸美の代理人弁護士らによると、負債の内訳はリゾートホテル会員権の預託金７０億円、借入金５６億円など。米低所得者向け住宅融資「サブプライムローン」問題をきっかけに、不動産市況が急速に冷え込んで資金繰りが悪化したうえ、会員権の解約申し出が殺到して経営が行き詰まった。

　同社は福岡県を中心に西日本地域で約１万８０００戸の分譲マンション管理を請け負い、投資用の賃貸マンション約６０００戸も管理。今後これらの事業は売却し、自社所有の賃貸マンション（１４０戸）やリゾートホテルの運営は当面継続する方針。

　リゾートホテル会員権の購入者は２２００人以上おり、**マンションの管理組合が修繕積立金を同社の不動産投資ファンドに投資しているケースなどもある**という。再建が計画通りに進まないと、これらの償還に影響が生じる可能性もある。

　丸美は５日、福岡市で関連業者などへの説明会を開き、事業や雇用の継続を強調した。関係者によると、宮崎隆社長らは出席せず、参加者からは「未払い金は本当に支払ってもらえるのか」「財務諸表などを見せてほしい」などの質問や要望が相次いだ。

　一方、説明を求めて会場に詰めかける投資家もおり、計４００万円のリゾート会員権などを購入したという福岡県内の５０歳代の男性は「会社関係者に拒まれて入れなかった」と話した。

　同社は９、１１日に債権者向け説明会を開き、投資家への対応を明らかにする。

（2008 年８月６日 読売新聞）

http://kyushu.yomiuri.co.jp/keizai/detail/20080806-OYS1T00218.htm

ＨＰ管理員 2008 年 08 月 08 日 (金) 19 時 30 分 No.807

≪データ・マックス≫

丸美　瓦解の必然（７）結果としてお客から 90%の叩っ切り・踏み倒し

俺でも判断したかも

弊社の社員で中央区のマンションに居住する者がいる。３年前までそのマンション管理組合の理事長をしていたそうだ。理事会があるたびに毎月増える管理修繕積立金を眺めつつ「この資金の有効な利殖法はないものか」と議論をしていたそうである。いろいろなアイデアはでるが、なかなか運用用途に関する具体的な決定がなされなかった。その経験を踏まえて元理事長経験者が、今回の丸美によるホテル会員権売買に関して、その心境を語る。

「もし信用していた丸美の社員からホテルを利用するための会員権の誘いがあったら、応じていたかもしれない。積立修繕費が前向きに活用されるとなれば、マンション居住者のために討議にかけて、積極的に説得にかかったと思う。あるマンション組合は6,000 万円を捻出したという噂話を耳にしたが、そのマンション組合の理事長は針の筵（むしろ）に座った感じであろう。恐らく責任追及を受けることになる。俺だってその奈落に落ちていた可能性もあった。おークワバラ、クワバラ」と首をすくめる。

また一方で、集めた社債・不動産ファンドの債権額が 46 億円、債権者数 994 名に達しているケースであるが、この資金対象者は、一部ではマンション居住組合を経由する場合と重複していることもある。ただこちらの場合、主力はグリーンシート市場で知り合ったお客のようである。

丸美が 2004 年 10 月に福岡証券取引所におけるグリーンシートの登録をしたことは、このシリーズの（５）で触れた。同社には小口の株主が群がってきた。この小口投資家に営業がアタックをして、功を奏したようだ。金丸氏の資金調達術の手練は見事、天晴れ!!　この資金を慎重かつ有意義に投資すれば、最悪の破綻に至る道を辿らなかったのだが。

資金集めが場当たり的なら、返還もまた場当たり的

丸美の民事再生法申立書によると「2004 年に購入したロマネスクリゾート『菊南』に 60 億円の設備投資をした」となっている。この記述からよーく読み取れることは、金丸氏が資金集めに奔走していたことだ。ホテル会員権の資金調達案については、身近なブレーンによる助言もあったかもしれないが、基本的には本人が考案したのであろう。そして安易に得意先であるマンション居住者にターゲットを絞ったのだ。

申立書には別の記載がある。「2007 年からリゾート会員権の退会が相次ぐこととなり、そのために本業の利益を圧迫するようになった」と。ここでもよーく読み取ることができる。大きな声をだして「金を返せ!!」と迫ってきた者から順番に、場当たり的に現金化し返済をしていたのだ。2008 年３、４月は、マンション販売に要した資金の回収時期であった。「110 戸以上を販売した場合の資金回収金額は 27 億～29 億円あった」と耳にする。この刈入時に、施工してくれた真柄建設への手形決済資金が不足していたそうだ。これは入金があったならば、場当たり的に会員権買取資金に充当していたことを物語っている。そして申立書の結論としては、「90%カットしていただきたい」と記述してある。

http://www.data-max.co.jp/2008/08/90.html

ＨＰ管理員 2008 年 08 月 10 日 (日) 08 時 01 分 No.810

≪西日本新聞≫

丸美「被害者の会」結成　債権者説明会で創業者が謝罪

民事再生法の適用を申請した地場不動産の丸美（まるび）（福岡市）は９日、運営するリゾートホテル会員や、同社が販売した社債・不動産投資ファンド購入者向けに、福岡市で説明会を開いた。一方、一部債権者は丸美に出資金返還を求めるため、「被害者の会」を結成した。

説明会では、創業者の金丸近会長が「多大な迷惑をかけておわびする。分譲マンションの売れ残りや、ホテル会員権解約が予想を上回り、資金繰りに行き詰まった」と謝罪。代理人弁護士が、民事再生手続きの手順などを話した。

債権者からは「われわれから集めた金を何に使ったのか」「一般債権者への配当の原資はどうするのか」などの質問があった。経営陣や弁護士が「資金はホテル買収や、マンション建設に使った」「マンション管理事業の売却で原資を確保する」と答えた。この日説明会は６回あり、１回１時間程度。参加した鹿児島市の男性（６５）は「時間が足りず、納得いく説明はなかった」と話した。

一方、債権者３８人が８日付で「被害者の会」（森田栄一代表）を結成。ホテル会員や社債、ファンド購入者と連携を図り、弁護士と相談の上、丸美に弁済を求めていく。同会（ファクス番号）＝０９６（２０１）３５５１。

＝2008/08/10 付 西日本新聞朝刊＝

http://www.nishinippon.co.jp/nnp/item/40164

わずかな「共用部分の変更」は許容されないか ＨＰ管理員 2008 年 08 月 10 日 (日) 07 時 58 分 No.809

≪asahi.com　ここが知りたい≫

【質問】　「共用部分の変更」ということは、具体的にどのようなことをいうのでしょうか。私が１階の店舗の換気のために、外壁に直径１０センチの穴を開けて配管を通したところ、管理組合が怒ってきました。共用部分の変更は総会の３／４以上の決議が必要だというのです。たった１個の小さな穴なのに。

【答え】　共用部分とはマンションのうちで、躯体部分、共同の配管、玄関ホール、廊下や階段、エレベーター、敷地などをいいます。外壁は共用部分であって、たとえ自分の専用部分から外壁に穴をあける場合でも、やはり共用部分の変更となり、勝手に変更することはできません。

このような共用部分である外壁に、店舗の営業内容が変わると台所の位置が変わったりするので、給水管やガス管や排気などのために貫通孔を別の部分にあける事件が結構多くあります。

また、店舗の外壁に看板をかけたり、それがネオン入りの看板であったりしてマンション管理組合とのトラブルが生じています。

ひどい変更事例としては、約１０メートル位の長さについて１メートル幅、店舗の一部のガラス部分をとって外側に店舗を拡張した件があります。

また、あなたと同じような穴を外壁に開けた事件が裁判となりました。

この区分所有者（Ａさん）に対し、管理組合は区分所有者集会の決議も経ずに勝手に開けた穴を共用部分の変更であるから原状に復せと裁判を提起しました。

Ａさんは、貫通孔は直径６センチと８センチであって、鉄筋の切断や鉄筋に損傷を与えていない。また、Ａさん自身が１級建築士で専門知識を有するから、とくに慎重に行ったもので、建物に有害な行為を与えたものではない。そして、このような小さな穴を埋めろというのは権利乱用であると主張しました。

【質問】　裁判の判決はどうなったのですか。

【答え】　判決はなかなか厳しいものでした。

管理組合が区分所有法５７条により、Ａさんに結果の除却を求める行為は、建物に有害な行為に限定されるものではない。たとえＡさんが建築の専門家であっても、独自の判断で共用部分に変更を加えることは認められていない。現実に有害ではないとしても、共用部分に変更を勝手に加えること自体、有害となるおそれがあるため、建物の管理または使用に関し共同の利益に反する行為といえる、と判断しました。

つまり、Ａさんのような考え方で行くと、有害でない共用部分の変更は勝手に出来ることになり、マンション全体の区分所有者が行いだすと収拾のつかないことになるからです。

また、Ａさんは管理組合の弁護士費用についても支払いを命じられました。共用部分の変更である他の決議を得ない共用部分を変更した事件の裁判でも、区分所有法第１７条違反の不法行為を構成するとして弁護士費用の支払いを命じられている判決がほとんどです。

【質問】　長期大修繕の実施についても共用部分の変更として総会で３／４以上の特別決議が必要なのですか。

【答え】　平成１４年１２月に区分所有法が改正され、平成１５年６月１日から改正に従って施行されている条文は、

『第１７条　１項

共用部分の変更（その形状または効用の著しい変更を伴わないものを除く）は、区分所有者及び議決権の各４分の３以上の多数による集会の決議で決する』

となり、大修繕は形状や効用に変更がない場合は普通決議で良いことになりました。

それ以前の条文は、

『第１７条　１項

共用部分の変更（改良を目的とし、かつ、著しく多額の費用を要しないものを除く）は、区分所有者及び議決権の各４分の３以上の多数による集会の決議で決する』

となっていました。

【質問】　一体どこが違うのでしょうか。よくわからないのですが、

【答え】　今回の改正で、「形状または効用の著しい変更を伴わない」場合は、通常決議でよいということになります。したがって、外壁の塗装、屋上の防水のやり直し，ベランダ手すりの塗装、配管の引き換えなどの修繕は、形状または効用に著しい変更に当たりません。

変更前は、「著しく多額の費用を要しないもの」が普通決議とされていました。しかし、長期修繕の場合、外壁の塗装や屋上防水などは著しく多額の費用を要するので、４分の３以上の特別決議を必要とされるのではないかと管理組合内部で論争がありました。ところが今回の改正でその論争も決着し、修繕が円滑に行われるというか、容易に修繕決議がなされるということになり、マンションの維持・管理・保全が早めに可能となることになったのです。

【質問】　今回、私が外壁にあけた穴のことで、管理組合は管をはずして穴を埋めなければ裁判を起こすというのです。しかし、１階にある店舗３軒をみると、ＢさんもＣさんの店も新しくあけた配管の穴があります。古い穴はセメントで埋められていたので、新しい配管とわかりました。

しかし、マンションの分譲から１０年がたちますが、共用部分の変更が総会で決められたことがありません。私だけ裁判を起こされるのは不公平と思います。

【答え】　管理組合は区分所有者に公平でなければなりません。あなただけの行為に目をつけるのではなく、Ｂさん、Ｃさんの行為も問題にすべきであり、全区分所有者に共用部分の変更の重大さを再認識させるべきでしょう。

マンションは集合住宅でありますから、とくに全区分所有者の共有所有とされている共用部分は、単独で壊したり変更したりすることは出来ないのです。

過去に裁判となった事例では、エアコンの室外機のために外壁に一つ穴を開けたことで管理組合から訴えられた件がありました。二審を担当することになり、そのマンションを見に行ったところ、理事長自身が突き当たりの廊下にテーブルといすを置いて私的に使用したり、廊下手すりに棒をくくり、アサガオを５メートル位幅に植えていたり、専用使用権のない敷地を自分の庭にしている人、日よけを外壁につけている人、まったくひどい使用状態でした。裁判官も写真を見て驚かれ、クリーンハンドの原則（きれいな手の人でなければ相手を訴えられない原則）も考えて、両者とも違反しないようにと和解をすすめられ、その配管は何年か後の外壁塗装をするとき撤去することに決まりました。

マンションが古くなっていきますと、荷物を廊下に置いたり、自分勝手に使用したりする人も出て来ますので、皆でマンションを管理・維持する気持ちを持ち続けることが大切です。

http://www.asahi.com/housing/soudan/TKY200808090205.html

管理組合の法人化にはどのくらい手間と費用がかかるのか？ ＨＰ管理員 2008 年 08 月 08 日（金）20 時 02 分 No.808

≪マンション管理新時代≫

Q: 当マンション（143 戸）は駐車場が 89 区画（62%）しかなく、20 区画ほど不足しており、外部駐車場利用の居住者から駐車場使用者選定で抽選制を採用するよう要望が出ています。抽選制採用の場合は管理組合の法人化を図り、管理組合が外部駐車場を一括借り上げすることを考えておりますが、法人化のデメリットとして、毎年変わる役員の登記などの手続きにかかる手間や費用の負担があると聞いております。
具体的にどの程度の手間と費用がかかるのでしょうか。ちなみに当管理組合の役員は９人です。

Ａ：2002（平成 14）年の区分所有法改正で、区分所有者数が 30 人以上のマンションに限られていた従来の管理組合法人の設立制限が撤廃されて、小規模マンションでも法人化は可能となりました。
管理組合法人の設立要件は、下記の３点です。

（1）区分所有者及び議決権の各４分の３以上の特別多数の集会決議で（2）について定める
（2）法人となる旨並びにその名称・事務所所在地を定める（区分所有法 48 条に従い、管理組合法人あるいは団地管理組合法人という文言を、現在の管理組合名の上にもってくるのか、下にもってくるのかを決めなければなりません）
（3）事務所所在地の法務局で法人の設立登記をする

区分所有法 49 条によって、管理組合法人の理事は各自代表権を持つのが原則となります。いままでの管理組合時代のように、管理者（理事長）一人に代表権を持たせるのなら、その旨を集会決議で決議するか、規約を改正して理事の互選により代表者１人を定めると決めておく必要があります。
また、理事の任期は原則２年となります。１年交替ではなくなることに注意してください。法では規約で３年以内に定められるとしているので、これまでどおり１年交替にしたければ、集会決議を経て「理事の任期は１年」と規約に明記しなければなりません。

管理組合法人の設立登記の手続きは、組合等登記令で定められています。
設立登記に必要な事柄は次の通りです。
（1）目的及び業務
（2）名称
（3）事務所の所在場所
（4）代表権を有する者の氏名、住所及び資格
（5）共同代表があるときはその定め
ご質問者が心配されている印紙代は、会社の設立登記と同様に無料です。

なお、設立登記の際には、管理組合が添付する書類として、次のものが必要になります。
（1）法人となる旨及びその名称及び事務所を定めた集会の議事録
（2）目的及び業務を証する書面（規約でよい）
（3）代表権を有する者の資格を証する書面（個人の印鑑証明）
（4）共同代表の定めがあるときはその定めを証する書面（規約や集会議事録）
（5）代表者の就任承諾書（集会議事録の中に「就任を承諾した」という記載があれば不要）

代表者は、集会決議後２週間以内に、設立登記を申請しなければなりません。そして法務局に、代表者の印鑑登録をします。今後、代表者である理事長が入れ替わっても、この印鑑登録さえ変えなければ、そのまま管理組合法人代表印としてずっと同じ印鑑が使えます。これまでのように管理組合の理事長が替わるたびに銀行印を登録し直していた煩雑さからは解放されます。
なお、理事の交替は法人登記の変更要件ではありません。代表者である理事長が替わったときだけ変更登記すればよいので、お金

がたくさんかかるのではという心配はご無用です。

理事たちが法務局に出向くのは面倒であると考えるのであれば、司法書士や弁護士に依頼すれば済みます。いまは司法書士も弁護士も自由価格なので決まった料金はありませんが、司法書士だと設立登記は３万 5000 円前後、代表者変更登記は１万 2000 円前後でやってくれるようです。弁護士だと、これに１万～2 万円上乗せした価格だろうと思われます。

最近は自分たちで登記までやろうという管理組合が増えています。一つは、定年退職して時間にゆとりがある理事達が増えていること、もう一つは、経費節減という意識が浸透してきているからです。
自分たちで登記しようとするときは必ず規約を持参し、必要な部分の条文には印を付け、すぐに担当官に示せるくらいの準備はしておいてください。できれば、総会の議事録の下書き案文や印鑑登録したい印鑑くらいは用意して、これですんなり通るかなど、あらかじめ質問事項を整理し、１回で事が済むように十分準備したうえで出向いてください。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20080727/524669/

マンションよじ登り空き巣３００件　札幌で男再逮捕 ＨＰ管理員 2008 年 08 月 08 日 (金) 11 時 16 分 No.806

≪北海道新聞≫

　札幌南署は七日、窃盗の疑いで、住所不定、無職松山幸雄容疑者（５８）＝住居侵入容疑で逮捕、送検済み＝を再逮捕した。

　調べでは、松山容疑者は、七月三十日午後十一時ごろ、札幌市中央区の七階建てマンション五階の男性（２９）宅に、一階からベランダの鉄柵をよじ登り、無施錠の窓から侵入、現金七千円を盗んだ疑い。

　調べに対し、同容疑者は「無施錠が多い札幌のマンションの高層階を主に狙い、十年前から計三百件の盗みを繰り返した」と供述しており、同署で余罪を調べている。

http://www.hokkaido-np.co.jp/news/society/109892.html

千歳市の水道料金問題 sugana 2008 年 08 月 08 日 (金) 09 時 25 分 No.805

――千歳市公営企業管理者から「自信のない回答が寄せられた」

　本問題の適正化を請求した管理組合理事会からの連絡によれば、「これまでの過払い分の水道料金と過払いに係わる法定金利」について市は、支払いを拒否してきました。

　しかし、現行の共同住宅（マンション等の）の水道料金徴収方法に自信が無いのか、「今後検討する」と回答してきました。

　当日、回答文書提示に立ち会っておらず、市の真意は、はっきりしませんが、管理組合理事会からの連絡によれば、現行の徴収方法に自信がないようです。

従って、今後検討して見たい、と言うことのようですが、行政問題に精通している独立行政法人ｋ大学ｋ教授は「法の下の平等という行政の大原則に背いているために、適正な方法に転換しなければ行政訴訟に発展しかねない、というジレンマに陥っている、のではないか。」とし、「やはり行政通知を相当意識している」と見ているようです。

管理組合理事会は改めて、法律の専家（弁護士、行政法研究者）と相談して組合員の共同の利益を追求することにしております。

マンションの隣人が騒音 ＨＰ管理員 2008 年 08 月 06 日 (水) 16 時 23 分 No.802

≪YOMIURI ONLINE≫

３０歳代主婦。夫と二人暮らしです。今年、新築マンションを購入しました。静かな場所が気に入って購入を決めたのに、他の入居者の騒音がひどく、今になって後悔しています。時間に関係なく大きな音がしますし、ベランダで大声で話す人もいます。迷惑なので窓を閉めるのですが、度々なので本当に嫌です。騒音に対する注意事項は、エレベーターのところに細かく張り出されています。お互いに気を使うのは当然のはずなのに、お構いなしです。

特に隣の人は生活の音すべてがうるさくて困っています。わざと大きい音を出しているのでは、と思うほど。共用廊下にも物を置いており、ルールを完全に無視しています。このマンションに越してきてから一度もリラックスできません。

私は、自分がされて嫌なことは他人にもしないようにと親に育てられました。当然のように音を出す人が許せません。このまま我慢するしかないのでしょうか。私が敏感すぎるのでしょうか。（東京・Ｅ美）

◇
私もマンション暮らしで、音が気になるたちなので、あなたの気持ちはよくわかります。

でも、野中の一軒家ではないのですから、子どもの泣き声など、日常の暮らしの中で出る生活音は、隣人として、互いに我慢することも必要です。ベランダの話し声も、普通は我慢すべき限度内の音と言えます。しかし、異常に大声ならば、人は案外、自分が出す音が迷惑かどうかわからないものですから、一度、話しているときに、注意してみたらどうでしょう。

ちなみに、あなたの夫は隣の生活音をどう感じているのでしょうか？　仮に、そんなに気にしてないとすれば、あなたが隣を意識し過ぎている結果、音に対しても特別敏感になっていると思われます。

一方、隣人が共用廊下に私物を置いているのは、共同の利益に反し、許されません。管理規約や法律で、管理組合が、一定の手続きにより撤去させることができます。ルール違反行為に対しては、黙ってないで、管理組合に働きかけて、対処したらいかがでしょう。

（土肥　幸代・弁護士）

（2008 年８月６日 読売新聞）

http://www.yomiuri.co.jp/jinsei/shinshin/20080806-OYT8T00220.htm?from=yoltop

備える：耐震診断・補強／１５止　厳しい助成基準、改修の妨げ ＨＰ管理員 2008 年 08 月 06 日 (水) 16 時 21 分 No.801

≪毎日新聞≫

横浜市磯子区の鉄筋コンクリート５階建てマンション（計３９棟）は、耐震性不足を指摘された北端と南端の２棟のピロティを補強し、耐震基準をクリアした。だが、工事方法によっては市の補助金が受けられないなど、課題も浮かんだ。

横浜市の「マンション耐震診断支援事業」の９８～０７年度のデータ（耐震改修促進事業は０１年度から）によると、有料の本診断（精密診断）が必要とされた５６２棟（3万５０７８戸）のうち、本診断をしたのは１５％の８６棟（５８７８戸）にとどまっている。補強工事で補助金を受けたケースは、０７年度にようやく７棟（５０８戸）あったに過ぎない。

「耐震診断と補強をＰＲしているが、高額な費用と入居者の合意形成という壁があってなかなか進まない」と横浜市建築企画課の担当者。特に、補強で補助を受けるには、鉄骨ブレース（柱とはりで囲まれた部分に斜めに組み込む）を各戸のベランダ外側に配置するなど大規模工事が必要で、費用は１戸当たり数百万円、総額は億単位になることも。床面積１平方メートル当たり８万円を限度に費用の３分の１が補助されるものの、入居者の負担は大きい。

磯子区のマンションの場合、大規模工事は費用などの面で困難と判断し、ピロティ部分だけを補強する方法を選択した。その結果、市から「助成基準を満たしていない」として補助金を受けられなかった。

ＮＰＯ「横浜マンション管理組合ネットワーク」常務理事を務める阿部一尋・１級建築士は「助成基準が厳しすぎるのが、改修が進まない理由。最低限の補強でも補助が出るような柔軟な対応をしてほしい。もし大きなマンションが倒壊すれば、周辺住民にも被害が及ぶので、自治体はさらに耐震化推進策を講じるべきだ」と指摘する。

横浜市は「管理組合向けの『マンション・アドバイザー派遣事業』を始め、法律や建築などの専門家が改修での入居者の合意形成や手続きなどを助言しており、合意形成に向けた検討費用の一部補助も始めた」と話す。地道に対策を進めることで、マンションの耐震化率を向上させる考えだ。【樋岡徹也】＝おわり

毎日新聞　2008 年８月６日　東京朝刊

http://mainichi.jp/select/weathernews/news/20080806ddm013100157000c.html

ＨＢＣが今夜６時台放映 sugana 2008 年 08 月 04 日 (月) 12 時 19 分 No.797

━━千歳市の水道料金問題がテレビ放映に

今夜（４日６時台）ＨＢＣが、来る７月２５日北海道新聞に掲載された「マンションの水道料金が戸建住居より何故高い」が取り上げられます。

マンションネット事務局にも記者が取材に訪れました。いよいよ社会問題になるようです。

この問題の本質は「法の下の平等」を住民が要求するものであり、当然行政としても説明責任が発生しております。

また、一部では「条例に特例扱いがないから、この不平等でよい」という議論がありますが、その考えは本末転倒と言うべきです。

　特例扱いとは「本来一戸一戸が給水うけるために申請すべきところ、共同住宅に限って管理組合として纏めて申請して良い」ということであり、料金を特例的に扱っていると言うことではありません。

噴火山 2008 年 08 月 05 日 (火) 11 時 56 分 No.800

――テレビ放映後の感想
　ＨＢＣの放映は客観的事実
　昨日放映された内容は事実を忠実になされたもので、とても好感がもてました。

　千歳市の見解が放映されなかったのは、どうしてなのでしょうか。取材を拒否したのでしょうか。
　或いは、管理組合が主張していることに反論できないのでしょうか。興味が沸きます。

　それにしても、戸建とマンションの水道料金が異なるという事実に、千歳市はどのように答えるのでしょうか。

　通達行政を最優先している市役所として、厚生省の通達は無視したようです。或いは、そのような通達は知らなかったのでしょうか。と、すれば行政の力量が問われることになりますが。

　本ページを閲覧している皆さん、感想をお寄せください。

管理組合理事長に就任することになったが、まず何をすればよいか？ ＨＰ管理員 2008 年 08 月 05 日 (火) 11 時 11 分 No.798

≪マンション管理新時代≫

Ｑ：築８年目マンションの管理組合理事長に就任することになりました。現在会社勤めをしており、時間的余裕もあまりないのですが、まず何をすればよいか教えてください。

Ａ：ご質問の文面からは、理事の経験があったうえで理事長に就任されたのか、それとも初めて理事になった途端に理事長に就任されたのかがわかりませんが、文脈からは、ご自身の意思とは別なところで理事長に就任され、さて、何をどうすればよいのかと戸惑っておられる姿が思い浮かびます。

最近は、私の知りうる管理組合ではそのほとんどが「役員のなり手不足」に対応するため、やむをえず輪番制や抽選制を採用しています。正副理事長は本来なら選出された理事同士の話し合いで決めることが望ましいのですが、結局は決まらず、最後は「消極的な公平性」の名の下で抽選（クジ）が採用されています。
2008 年３月にマンション管理センターから発表された「マンション管理の新たな枠組みづくりに関する調査検討報告書」によれば、管理組合アンケート調査の結果、「役員のなり手不足」が「抱えている問題・課題」のトップに掲げられています。全体の約６割の管理組合がこの問題を指摘しています。その主な要因としては「高齢化」がもっとも高く、次いで「賃貸化」、「無関心」と続いています。

マンション管理組合の抱える最大の課題は、「高齢化及び賃貸化の進行並びに無関心によって生ずる役員のなり手不足」と言えそうです。

マンション管理組合の理事長の役割は広範囲で多岐にわたります。
管理者（理事長）は、共用部分等の保存、集会（総会）の招集、集会（総会）での議長、理事会の議事録保管などのほかに、総会決議を実行し、管理規約で定めた行為を行います。理事長の業務は、区分所有法や管理規約、細則といった法律やマンション固有のルールをある程度知っておかないと務まりません。
また、理事長は管理組合の代表として、諸契約の締結やその他の法律行為の当事者となり、区分所有者を代理して裁判の原告にも被告にもなる可能性があります。
私がマンション管理士として支援・アドバイスをしているある管理組合の理事長は、過日の定期総会で退任された際に、「何が一番大変だったかを問われれば、理事長印を押すこと」とおっしゃっていました。管理会社が毎月作成する膨大な数の支払伝票や契約書に理事長印を押すことに、大変なプレッシャーがあったことがうかがわれます。

さらに、区分所有法や規約で定められた管理者（理事長）の業務は、淡々と進められるものばかりではありません。価値観や考え方の異なる多くの区分所有者がいるなかで、管理組合運営について理事会の意思を統一して区分所有者全員の合意形成を図っていくことは、並大抵の努力ではできません。
マンション購入者である区分所有者の多くは、分譲価格や間取り、眺望、防災・防犯設備などについて関心は高いのですが、入居後に管理組合の組合員として権利と義務が発生していることについてはほとんど認識していないのが実情です。
理事長は、毅然とした態度でリーダーシップを発揮するだけでなく、このような一般の区分所有者の目線を確かめつつ、少数意見に耳を傾けることも必要です。そのバランス感覚が大切です。

私はマンション管理士として、ご質問者と同じような境遇で就任された理事長に、支援・アドバイスしてきた体験があります。その体験からつかみ取った「理事長の心構え」と「管理組合運営をうまく進める“中澤流”６つの心構え」を私見として申し上げます。
まず、具体的に何をするかを考える前に、どのような心構えで理事長就任に望むかという点です。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20080726/524668/

ＨＰ管理員 2008年08月05日 (火) 11時12分 No.799

≪マンション管理新時代≫

◆気持ちを入れ替えることで展望は開ける

最初から最後まで“イヤだ、イヤだ”という気持ちで理事長をやると、組織とご本人の両方とも、何の成果も得られません。任期は１年ないし長くても２年ですから、やる以上は、真剣に気合いを入れましょう。すると、半年を過ぎた辺りから組合運営の全貌が見えてきます。そのときこそ理事長である自分が何をすべきかを考えて、理事会で問題提起し、解決に向けて努力することをお勧めします。前向きに取り組んだ多くの理事長経験者が、「終わってみると、長くて短い、あっという間の充実した時間であった」と語っています。

◆管理組合運営をうまく進めるうえでの“中澤流”６つの心構え

（1）60 点、70 点主義で進めよう！
あれもこれもと手を広げすぎないことが大切です。また、完璧に準備できてから動くのではなく、ある程度準備できたら、動き始めましょう。歩きながら考えることが重要です。
（2）仲間を増やそう！
自分一人でやると思うな。理事間で担当を決めて分担することで、仲間意識が芽生えてきます。まずは、組合役員間のコミュニケーションづくりがスタートです。
（3）楽しくやろう！
気持ちが楽になり、参加者も増えます。笑顔で明るく元気に。しかめっ面はやめましょう。
（4）決めるまでは慎重に、決めたらルールを守る！
快適な居住環境づくりの原点は、守られるルールを決めることです。
（5）区分所有者の知恵を活用しよう！
特に大規模修繕や管理規約などの見直しでは、理事会の下に「専門委員会」を設置し、担当理事をはじめ、区分所有者から関心の高い方や知識を有する方を公募するのもよいでしょう。区分所有者のなかには、マンション管理にかかわる技術や知識の面でいろいろな特技をお持ちの方がいらっしゃいます。
（6）外部の知恵を活用しよう！
必要に応じて管理会社に業務委託したり、マンション管理士などの専門家と個別あるいは顧問契約を結んだりすることで、役員の負担を軽減し、適切なアドバイスを得ましょう。

それでは、新理事長として、どこから手を付けて何をすべきかについてお答えします。
まず行わなければならないことは、前任者からの引き継ぎです。
当マンションの規約に定められた理事会の業務はわかりませんが、一般的には、引き継ぎ業務の内容には、「会計業務に基づく理事長印鑑の授受」、「継続事業の確認」、「引き継ぎ各種書類」、「各共用施設のカギ」、「理事長交代に伴う契約書類の名義変更の確認」などが考えられます。

最後に、理事会を運営するために、理事長がしておくべきことを列挙します。ものすごい量に思えるかもしれませんが、先に書いた「心構え」を胸に、焦らず一つひとつこなしていきましょう。

（ア）管理規約、管理委託契約書を読み込んで理解しておく
管理組合（理事会）運営の基礎となる管理規約並びに細則に目を通して確認しておきましょう。また、管理会社に委託している業務内容も一通り確認しておきましょう。不明な点は管理会社のフロントマンに問いただし、自らの権利と義務、業務委託内容との線引きをしっかりと認識しましょう。
（イ）理事会の定期開催日、各理事の役割を明確にして業務を分担する
新理事による最初の理事会では、議事録を作成する書記など、理事の担当を決めましょう。
（ウ）理事会で審議する議題の決め方をルール化する
管理会社が理事会招集通知を理事に発行している場合は、理事長の確認の下で発行することを確認しましょう。
（エ）理事会が成立する定足数や議案決議の方法について確認する
理事会の決議で実行できる業務の範囲を確認します。管理規約で定めたとおりにやらなければならない手続きもあるので、わからなかったり疑問を感じたりしたときは、理事会に同席している管理会社のフロントマンに素直に尋ねてみましょう。
（オ）理事会の審議、決議内容を議事録に記載する
議事録の掲示・配布方法について確認し、できる限り開示して区分所有者に関心を持ってもらうようにしましょう。
（カ）理事と管理会社間の情報交換方法をルール化する
理事会の場だけではなく、メール・電話・文書などでも意思疎通が図れるようにしておきましょう。

（キ）長期的な検討を要するテーマは、理事会の下に専門委員会を設置して行う

理事会の諮問委員会として位置付け、できるだけ多くの区分所有者が参画できるようにしましょう。

（ク）投書箱（ご意見箱）に投函された意見・質問状の対応方法を確認する

投書箱に投函された意見や質問状を理事会に報告し、論議した内容は、投函者が記名・無記名の場合に分けて、どのように広報するかしないかを決めておきましょう。

（ケ）マンション関連情報の入手に努める

自治体やマンション管理センターなどが開催するマンション管理のセミナーや個別相談会を必要に応じてうまく活用してみましょう。

（コ）従来のやり方で踏襲するものと改革していくものを見極め、整理しながら変えていく

時代や価値観の変化、建物の経年変化を知り、変えるべきものと変えてはならないものを見極め、変えるべきところは変えていくようにしましょう。例えば、管理費等の滞納者への督促とその対策など、本来は管理組合（理事会）が決めるべきことを、これまでやってきたという理由だけで安直に管理会社に一任しているケースも見受けられます。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20080726/524668/?P=2

新事務所移動完了 sugana 2008 年 08 月 04 日 (月) 12 時 08 分 No.796

——新事務所への移転が完了いたしました。４日ほどインターネットも繋がらず、皆さんに不便をおかけいたしました。

本日から正常に業務が再開されました。会員のみなさん、一般の方々どうぞおいで下さい。　事務局

北海道内に本店を設置しているマンション管理業者一覧 ＨＰ管理員 2008 年 08 月 03 日 (日) 09 時 52 分 No.795

北海道開発局のＨＰで、「㈱新土屋ホーム」が掲載されました

http://www.hkd.mlit.go.jp/zigyoka/z_jigyou/kensetu/itiran.htm

土屋ホームさんの持株会社化による移行で、平成 20 年 11 月１日に「㈱新土屋ホーム」が再度社名変更で「㈱土屋ホーム」に変わるようです

北海道の管理会社一覧には、12 月頃まで様子見で反映しませんので、ご承知下さい

http://www.h-mansion-net.npo-jp.net/link/kanrikaisyalink.html

基礎からわかる地デジ移行 ＨＰ管理員 2008 年 08 月 03 日 (日) 08 時 36 分 No.793

≪YOMIURI ONLINE≫

地上波テレビのアナログ放送が終了し、デジタル放送（地デジ）へ完全に切り替わる２０１１年７月２４日まで、３年を切った。高画質で多機能のデジタル放送は、テレビの利用方法を大きく変える可能性を秘めているが、現時点では完全デジタル化について

国民に十分な周知が行われているとは言い難い。地上デジタル放送とは何なのか、見るためにどんな準備が必要なのかなどをまとめた。

視聴方法は？　チューナーか対応ＴＶ必要

地デジを視聴するには、アナログ用のテレビに専用チューナーを接続するか、デジタル対応のテレビを購入する必要がある。アンテナも、ＵＨＦ（極超短波）用なら基本的にそのまま使えるが、ＶＨＦ（超短波）用ならＵＨＦ用と交換するか、デジタル放送が見られるケーブルテレビ会社と契約することが必要だ。

　現在、家電量販店などで販売されているデジタル放送専用チューナーの価格は２万円程度。デジタル放送対応のテレビは４万円台（液晶の国産１７インチ型）からあるが、売れ筋は４２インチ型で２５万～３０万円という。

　総務省は電機メーカー各社に５０００円程度の簡易型チューナーの開発を要請。０９年にも安価な機種が登場する見通しだ。

　ただ、専用チューナーを利用しても、ハイビジョンに対応しないアナログ用テレビだと、画質や音質はアナログ放送と変わらない。

　アンテナの交換には、一戸建ての場合、工事費を含め３万円前後かかる。今のアンテナがＵＨＦ用でも、デジタル化に伴って電波の方向が変わると向きを変えなければならない。

首都圏では１２年に新東京タワー「東京スカイツリー」が開業する。電波塔が現在の東京タワーから移ると、アンテナの再調整が必要になる場所もある。

　共同アンテナで受信しているマンションなどの集合住宅や、電波障害のため共同アンテナを利用している地域は、アンテナの交換が必要なら、費用の負担について住民同士で相談する必要がある。

　ケーブルテレビで地上波のテレビ放送を視聴している場合は、「セットトップボックス」と呼ばれる専用の受信装置を使っていればそのまま地デジを視聴できるが、そうでなければ専用チューナーが必要だ。

　一方、ＢＳ放送も地上波と同じ時期に完全デジタル化する予定で、ＮＨＫやWOWOWなどが流しているＢＳアナログ放送は見られなくなる。ＢＳの場合も、地上波と同様にテレビの買い替えかチューナーの接続が必要だが、アンテナは現在のものが使える。

　チャンネルの番号（リモコン番号）も注意したい。地デジでは、ＮＨＫが全国共通になり、総合テレビは１または３（東京と大阪は1、名古屋は３）、教育テレビは2（新聞のテレビ欄では「Ｄ２」「デジタル２」などと表記）に統一されている。民放も一部の放送局はアナログと番号が異なる。東京の場合、アナログが１０のテレビ朝日は地デジが5に、１２のテレビ東京が7になっている。

アナログとの違いは？　画像や音声鮮明に

　これまでテレビの主流だったアナログ放送は、日本でテレビ放送が始まった１９５３年（昭和２８年）から続いている。放送局は音声や映像を連続する電気信号に変え、電波に乗せて家庭のアンテナに送信している。

送信する電波にはＶＨＦとＵＨＦが使われ、これを受信したテレビが信号の大きさの変化を読み取って画面に番組などを映し出す仕組みだ。

これに対し、デジタル放送は、音声や映像を「０」と「１」を組み合わせた数値信号に変換し、ＵＨＦの電波に乗せて送信する。このＵＨＦの電波を地上から発信する放送が「地上デジタル」だ。

テレビ放送は画像を細い横線（走査線）に分解して送信している。デジタル放送はその本数が１１２５本と、アナログ放送（５２５本）の倍以上あり、高画質のハイビジョンを楽しむことが可能だ。

アナログ放送には、高層ビルなどの影響で信号が乱れたり、電波が弱かったりした場合、映像がぼやけたり雑音が入ったりしやすい欠点がある。

これに対し、デジタル放送は、電波が弱くても、数値信号が受信できれば鮮明な画像や音声を視聴できる。電波障害を受ける世帯はアナログ放送と比べて大幅に減少する。

アナログのレコードは雑音が入りやすいが、デジタルのＣＤは雑音がないのと同じ理屈だ。

デジタル放送にはアナログ放送にない機能も多い。例えば、ニュースや天気予報などの情報をいつでもテレビ画面で見られる「データ放送」だ。スポーツ中継を見ながら選手の記録を取り出せるサービスも行われている。

ただ、デジタル放送にも課題はある。画像データを圧縮して送信し、それを家庭の受信機で元に戻すため情報処理に時間がかかり、アナログ放送より２秒程度遅れる。このため、ＮＨＫは正午や午後７時などのテレビの時報をやめた。地震の発生を大きな揺れの前に知らせる「緊急地震速報」も遅れる。

http://www.yomiuri.co.jp/net/feature/20080801nt04.htm?from=os2

ＨＰ管理員 2008年08月03日（日）08時39分 No.794

≪YOMIURI ONLINE≫

国と自治体対策は？　生活保護世帯に支給

完全デジタル化に向けた喫緊の課題は、国民への周知だ。

総務省の調査では、アナログ放送の終了時期を知っていた人の割合は３月時点で６４・７％で、１年前と比べて４・３ポイントしか上昇していなかった。完全デジタル化まで３年たらずなのに、地デジを視聴するため、どんな準備が必要かを知っている国民はさらに少ないはずだ。

「地デジ」の知名度を高めようと、７月２４日から、ＮＨＫが常時、民放各局がプライムタイム（午後７時～１１時）に放送する番組の冒頭で、画面に「アナログ」の文字の表示を始めた。「この放送はアナログです。デジタルに切り替える準備をしてください」という意味だ。民放は毎日の放送開始時と終了時にも、デジタル放送受信の準備を視聴者に促している。

国も対策に本腰を入れ始めた。総務省は０９年度中に相談拠点「テレビ受信者支援センター（仮称）」を全都道府県に設置して「相談を待つだけでなく、相談を受けるために積極的に出かける」態勢を整える。高齢者や障害者に対する説明会を頻繁に開き、チューナーの販売店やアンテナ工事業者を紹介する。

経済的理由で専用チューナーの購入などが難しい生活保護世帯には簡易型チューナーの無償支給やアンテナ改修支援を行う。１１年７月までに中継局の整備が間に合わない離島や山間部の住民（ＮＨＫで約３０万世帯、民放で約３５万世帯）には０９年度から約５年間、衛星放送で番組を送信する。

マンションなど集合住宅に住む全国７７０万世帯は共同アンテナを利用している場合が多く、アンテナ交換の工事費負担などについて住民間の調整がなかなか進まない恐れもある。このため、国は「台帳（管理簿）」を作って最新の状況を把握し、関係者に早期の対応を呼びかける。総務省は一連の対策のため、約２０００億円を投入する方針だ。

自治体も動き出した。東京都千代田区は7月１７日から、６５歳以上の高齢者の世帯を対象にアンテナ設置やケーブルテレビ加入などの費用として最大１万５００円を助成する制度を始めた。ただ、地デジ対応のテレビ・チューナーの普及台数は6月末時点で約３６００万台と１１年７月に１億台にするという政府目標の３分の１強にとどまっており、目標達成は楽観できない。

東京都新宿区のアンテナ工事会社「メディオテック」には地デジ向けアンテナ改修工事の依頼が多い日で１００件を超え、外注業者を含めた約１３０人がフル稼働している。しかし、対応テレビの値下がりを待つ人も多く、完全移行の間近に工事依頼が急増しかねない。地デジへの対応は早めにしたほうがよさそうだ。

移行の理由は？　電波の有効利用

地上波テレビ放送の完全デジタル化は２００１年の電波法改正で決まった。最大の目的は電波の有効利用だ。放送や通信に使える電波の周波数の領域には限りがあり、日本では、ほぼ満杯になっている。

デジタル放送は音や映像などの情報を圧縮して送信できるため、同じ情報を送信するのに使う周波数領域はアナログの３分の２程度で済む。完全デジタル化で空く帯域は、次世代の携帯電話や災害情報の通信に割り当てることができる。

日本の地デジは０３年１２月から東京、大阪、名古屋の３大都市圏で始まり、０６年末までに全国の都道府県庁所在地まで拡大した。１１年３月までに、一部の離島や山間部を除き中継局の整備が終わる見通しだ。

世界各国の状況は？　２０か国以上が導入

地デジを世界で最初に開始したのは１９９８年の英国だ。現在は欧米やアジアの２０か国以上が導入し、オランダ、フィンランドなどが完全移行している。

各国とも、完全移行する際は、経済的弱者などを対象とした補助制度を設けている。米国やドイツのように、受信機の普及状況の遅れを考慮して、いったん決めた完全移行の時期を延期した国もある。
◇
今回は経済部・加藤弘之、石井重聡が担当しました。

（2008 年８月１日 読売新聞）

http://www.yomiuri.co.jp/net/feature/20080801nt04.htm?from=os2

アフターサービス期間の満了に伴って管理組合が準備しておくべきことは何か？ ＨＰ管理員 2008 年 08 月 02 日（土）18 時 26 分 No.791

≪マンション管理新時代≫

Ｑ：そろそろ新築入居から２年目を迎えようとしていますが、アフターサービスの期間は２年間と聞いています。管理組合としては、どんなことを準備しておけばよいでしょうか。

Ａ：マンションにおけるアフターサービスとは、売買契約に基づくもので、不具合個所を無償で補修するなどのサービスを指しています。瑕疵の有無にかかわらず一定の不具合があれば無償で修補するもので、瑕疵担保責任とは異なります。

ただし、2000 年に施行された「住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）」によって瑕疵担保責任の特例として構造耐力上主要な部分と雨水の浸入を防止する部分については瑕疵担保責任が 10 年間とされたため、マンション供給者の団体である不動産協会では「中高層住宅アフターサービス規準」の一部をこれに合わせて改定しています。
この規準では、ご質問にあるように２年間としている項目があるほか、植栽１年間、配線・配管等５年間、躯体・防水等 10 年間など、それぞれの期間が定められています。まずは、分譲会社が設定しているアフターサービス期間とその項目を確認してください。

一般的にアフターサービスの期間満了が近づくと、分譲会社や施工業者による点検・アンケートなどが実施され、その結果に基づいて不具合個所の補修などが行われます。
マンションは建物（専有部分・共用部分）と敷地、付属施設で構成されていますが、居住者のチェックはそれぞれの専有部分に向きがちであり、共用部分や敷地、付属施設の調査がなおざりになってしまう場合があります。

管理組合としては、事前に専門家からチェックするポイントや方法などについてアドバイスを受けたうえで、理事だけでなく居住者も調査に参加・協力して共用部分や敷地、付属施設のチェックを行い、業者に対して管理組合としての意見を十分に伝えることが必要です。
アフターサービスでは、売買契約の当事者でないことを理由に管理組合の意見を敬遠する業者も見受けられるようですが、共用部分の不具合については区分所有者を代表する管理組合理事長（管理者）が意見を集約・主導しなければ効果は得られません。

意見集約に当たっては、理事会が中心となって居住者を集めて「マンションツアー」を行い、参加者全員の目でチェックする方法や、不具合や疑問を簡単に記入できるアンケートを、分譲会社や施工会社とは別に管理組合独自で実施する方法があります。
マンションツアーの工程では屋上から１階まで階段を使用し、その間に施設・設備や敷地などを含めて普段見る機会のない個所を組み入れます。鉄部のサビ、外壁・廊下などのヒビ、変色、しみ、水溜りなどに注意して、気になる個所があれば、その情報を引き継ぐために、写真や映像による記録を残しておきましょう。
アフターサービス期間の終了時だけでなく、定期的に実施することで劣化や変化も発見しやすくなります。

なお、冒頭で申し上げたように、アフターサービスと瑕疵担保責任による無償補修は性格が異なります。アフターサービスは、指摘された不具合をとにかく修補するだけであり、不具合の根本原因まで正すわけではありません。このため、不具合が再発するこ

ともあり得ます。
不具合が再発した場合は、アフターサービスによらず、分譲会社の瑕疵担保責任や債務不履行責任を問いただし、瑕疵の修補を請求することになります。１区分所有者の請求では解決しにくいので、管理組合がバックアップして交渉を進める必要があります。
管理組合でアンケートなどを行って、欠陥や不具合が複数の住戸に現れていないかを調べ、区分所有者の意見をまとめて交渉する必要があるでしょう。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20080722/524574/

ＨＰ管理員 2008 年 08 月 02 日 (土) 18 時 28 分 No.792

≪マンション管理新時代≫

建物の瑕疵には、「施工ミスによる瑕疵」と、「設計ミスによる瑕疵」があります。
一般に、瑕疵の修補は、マンション販売会社が窓口となり、その建物を建設した施工業者に補修工事を行わせるのが通例です。施工業者は施工ミスに起因する瑕疵補修工事は行いますが、設計上の欠陥やそのために起こる事故については、自らの責任範囲を超えるものとなるので、根本的な対策や解決策を取ろうとしません。一方、分譲会社も施工業者に修補を任せる傾向があるので、設計上の瑕疵は解決されないことが往々にしてあります。

設計瑕疵の発見は素人の常識的な判断がきっかけになりますが、その現象が果たして設計ミスなのか、提示された解決策や補修設計が妥当なのかを判断するには、かなり高度の専門知識が要求される場合があります。アンケートの結果が出たら、不具合の原因が施工瑕疵であるか設計瑕疵であるかを見定めるため、マンションの大規模修繕や改修設計に長けた建築家に相談するようにしましょう。

第１回目の大規模修繕工事は築後 10 年目以降、15 年目くらいまでの間に行われます。
外壁に足場をかけ、躯体の劣化個所を丹念に探し出して補修します。この大規模修繕工事の際の診断では、躯体部分に「コンクリートの被り厚さ不足による鉄筋の爆裂」、「コンクリートのひび割れ」、「巣穴やジャンカ」などの不良部分が現れます。
これらは瑕疵修補の対象となりますが、瑕疵担保責任の期間の 10 年を超えると対応しない分譲会社もあります。

このため築後 10 年までの間に外壁など躯体の劣化状況について調査し、築後 12～3 年目に大規模修繕工事を行う際に足場を無償提供するので躯体の瑕疵補修を行うよう、事前に申し入れておくことが有効です。
また修繕工事の際に外壁を高圧水洗浄でケレンすると、外壁面にいままで見えなかった欠陥個所が現れ、瑕疵補修の数量が増加する可能性もあります。その旨も分譲会社によく伝えておく必要があります。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20080722/524574/?P=2

事務所業務開始は４日から sugana 2008 年 08 月 01 日 (金) 07 時 17 分 No.790

７月３０日から新事務所への移動を行っております。従いまして、電話・フックスは２日まで不通になります。
皆さんには、ご迷惑をおかけしますが、宜しくお願いいたします。

４日からは新事務所で業務を再開いたします。新事務所はこれまでの２．８倍に広がります。会員の皆さんはじめ多くの方の来所をお待ちしております。

分譲マンション老朽化に対処する政策を審議、国交省 ＨＰ管理員 2008 年 07 月 30 日（水）20 時 02 分 No.787

≪ケンプラッツ≫

　国土交通省は７月 28 日、社会資本整備審議会住宅宅地分科会に設けたマンション政策部会の第１回会議を開き、分譲マンションの老朽化や大規模化などに対処する政策の審議を開始した。住宅宅地分科会長を務める越澤明・北海道大学大学院教授が部会長に就き、2009 年２月までに報告書をまとめる予定だ。

　住宅ストックの活用を標ぼうする住生活基本法が 06 年６月に施行されたことで、500 万戸あまりに上る分譲マンションのストックについても、維持管理や修繕、建て替えなどを適切に行うことが、より重要になった。しかし、担い手となる管理組合は合意形成の難航や人材不足などのため、必ずしも機能していない。そのうえ、老朽化した物件では住民も高齢化して、修繕や建て替えに必要な資金を確保しにくくなることが多い。高層化などで大規模になった結果、管理組合の意思決定がいっそう難しくなった物件も増えている。

　国交省はこうした課題に対処する政策の審議を、学識経験者、管理組合および管理士の団体代表、大手不動産社長などを委員とするマンション政策部会に委ねた。

　各委員からは、中古マンションの売買で管理状況を積極的に開示させるべきだとする意見や、管理組合に対する行政のサポートの強化を求める声、区分所有という概念のあいまいさを問題視する声などが上がった。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/building/news/20080728/524713/

ＨＰ管理員 2008 年 07 月 30 日（水）20 時 04 分 No.788

≪マンション管理新時代≫

“レール”から踏み出して、マンション政策について幅広い議論を！

国土交通省が５月末に社会資本整備審議会に諮問していた「分譲マンションストック 500 万戸時代に対応したマンション政策のあり方」について、同審議会の住宅宅地分科会は「マンション政策部会」（部会長：越沢明・北海道大学大学院教授）を立ち上げ、その第１回会合を７月 28 日に開きました（ニュース参照）。マンションの老朽化、大規模化、利用形態の多様化、管理の複雑化などに対応するための具体的政策の審議がスタートしたわけです。
同政策部会は第５回（必要であれば第６回）までの会合を予定しており、2009 年２月までに答申または中間とりまとめを行う予定です。

諮問理由の文書にはこう記されています（抜粋、原文ママ）。

――分譲マンションは、土地利用の高度化の進展に伴い、都心居住という利便性や住空間の有効活用という機能性に対する積極的な評価等を背景に、重要な居住形態となり、平成 19 年末の推計ストックは 528 万戸を超え、その数はますます増え続けている。

しかしながら、一つの建物を多くの人が区分して所有するマンションは、各区分所有者等の共同利用に対する意識の相違、多様な価値観を持った区分所有者間の意思決定の難しさ、利用形態の混在による権利・利用関係の複雑さ、建物構造上の技術的判断の難しさなど、適切な維持管理を行っていく上で様々な課題を有している。

また、今後、建築後相当の年数を経たマンションが急激に増大していくものと見込まれることから、これらに対して適切な維持管理や計画的な修繕及び改修、建替え等がなされないままに放置されると、老朽化したマンションは、区分所有者自らの居住環境の低下のみならず、ひいては周辺の住環境の低下など、深刻な問題を引き起こす可能性がある。

従って、分譲マンションについて、適切な維持管理や計画的な修繕及び改修、建替え等を促進することにより、良質なマンションストックを形成するとともに将来世代へ承継することが必要であり、そのための具体的なマンション政策のあり方について検討する必要がある――

第 1 回の会合の資料には、マンション政策の現状を示す文書とは別に、「分譲マンションをめぐる課題として想定されるもの」という 1 枚のペーパーが付いていました。そこには以下のように、6 つに分けてマンションをめぐる現状分析と対策の方向性が示されています。

（1）長期修繕計画が不十分（25 年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している管理組合の割合は 2003 年現在で 20%）
→「長期修繕計画の策定を普及させる施策が必要ではないか」
（2）まともな管理ができていない、管理に精通した者がいない
→「管理に精通した者に管理させる方式の導入が必要ではないか」
（3）大規模マンションで区分所有者の意思決定が円滑でない
→「理事会、専門部会等の明確化と活用が必要ではないか」
（4）管理に関するトラブル発生（組合内部の争い、管理規約をめぐる争いなどは多いものの、弁護士会などへの相談件数は少ない（06 年で 4 件）
→「現実に機能する紛争処理の仕組みが必要ではないか」
（5）適切な維持管理や修繕・改修ができていない（現在の居住者ニーズに合っていない、空室化による管理の空洞化など）
→「利便性や避難上から、EV の設置等の改修ができる施策が必要ではないか」
（6）建て替え事業や団地再生が円滑に進展していない（合意形成困難、都心は費用や建築規制面、郊外は団地再生面が課題）
→「建て替え事業等の手続き、手法の合理化が必要ではないか」

同政策部会の議論はこれから始まるはずなのですが、このペーパーはすでに議論のレールを引いています。作成したのはおそらく国交省住宅局のマンション政策室でしょう。
（1）から（6）まで、すべて「～必要ではないか」という問いかけになっていますが、国交省が期待している答は当然、「必要です」のはずです。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20080730/524741/
ＨＰ管理員 2008 年 07 月 30 日 ㈬ 20 時 05 分 No.789

≪マンション管理新時代≫

配られた文書やペーパーに沿うと、答案は、例えばこんな感じになるかも…。
（1）長期修繕計画の策定を進めるため、専門家（マンション管理士や建築士）の派遣制度を拡充して、行政がサポートする仕組みを充実させる。また、現在の長期修繕計画が将来にわたって妥当なものかを評価できる仕組みを整える
（2）管理者管理方式を本格的に導入する。そのために管理者となる第三者について公的資格を創設してその質を担保し、管理者責任を果たせる賠償保険などの支援制度も整備する
（3）標準管理規約などを改正して理事会や専門部会の権限を明確化し、管理組合が外部専門家のアドバイスを受けやすくする仕組みを整える
（4）マンション管理センターの「マンション管理サポートネット」を充実させるほか、欠陥住宅トラブルの相談窓口となっている住宅紛争処理支援センターのような組織を設け、マンショントラブルでもADR（裁判外紛争解決）を積極的に利用できるようにする
（5）外付けＥＶなどの共用施設を増築した場合の容積率不算入や建ぺい率算定の特例設置を検討するほか、耐震改修促進のための補助制度などをより充実させる
（6）建て替えをいっそう促進させるため、区分所有法を再改正し、区分所有者数と議決権の各５分の４以上という特別多数決の要件をさらに緩和する

特に（2）、（5）、（6）については答申まで様々な議論が展開されると思います。それでも、もし答申がこのペーパーの示す範囲から一歩も出ないとしたら、私は失望感を拭えそうもありません。いま、議論してほしいことはもっと広範囲に及ぶからです。

そもそもマンションの老朽化を防ぎ、良好なストックとして維持管理していくには、区分所有者や管理組合が建物の維持管理や改修、コミュニティー形成に積極的に取り組みたいと思う、経済的なインセンティブを伴った仕組みが必要だと思います。改修には建築基準法の制約が付きまとい、増築や減築、２戸１化などは区分所有法でも厳しく制約されています。現状では建て替えられる一部のマンションにしか経済的インセンティブがありません。
また、複合用途の超高層マンションや大規模マンション、全戸賃貸の分譲マンションなど、区分所有法の制定時には想定していなかっただろう形態のマンションもどんどん出現しています。すべてのマンションが、区分所有者の全員参加を前提に管理組合主導で運営できるとは限らない状況になっているのも事実です。

このようにマンション管理を取り巻く状況は確実に変わっています。そうした実情を踏まえれば、先の６つの課題以外にも、議論してほしいことはたくさんあります。
試しにいくつか、「～必要ではないか」調で挙げてみましょう。
（1）超高層マンション専用の標準管理規約が必要ではないか
（2）区分所有法の制約や管理組合員の権利と義務について、マンション購入希望者へのガイダンスや入居前の教育が必要ではないか
（3）管理の質を中古マンション価格に反映させる仕組みを、不動産流通業界に徹底させる方策が必要ではないか
（4）既存不適格マンションの増築や減築、耐震改修をしやすくする建築規制や都市計画上の方策が必要ではないか
（5）高齢化と老朽化という「二つの老い」に直面して身動きが取れなくなりつつある小規模マンションを、公的事業主体を活用して再生させる仕組みが必要ではないか
（6）居住者間や周辺地域との間で同じようなトラブルを再生産している区分所有の仕組み自体についても再検討が必要ではないか
（7）居住者が全員で出資・設立した会社が建物全体を所有するような、区分所有よりも改修の自由度が高くなる集合住宅の仕組

みが必要ではないか

――全部「必要ありません」と言ってよいのでしょうか。こんな議論にも踏み込んだスケールの大きな答申が出たら、マンションの将来はもう少し明るくなると思います。

村田 真＝建設局編集委員

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20080730/524741/?P=2

業者への発注業務は管理組合が行うべきか、管理会社に任せるべきか？ ＨＰ管理員 2008 年 07 月 29 日 (火) 20 時 39 分 No.785

≪マンション管理新時代≫

Ｑ：前理事長は積極的で、雑排水管清掃、植栽、法定定期検査・点検などは、管理会社経由で発注せずに、管理組合から業者に対して直接発注して経費を削減していました。
しかし、今期の理事会では、それでは役員の手間が大変になるので管理会社に任せたいという意見が大勢を占めています。
どちらがよいのでしょうか。そのメリット、デメリットを教えてください。

Ａ：マンションは区分所有者の大切な財産であると同時に居住者のみなさんが安心して安全に住める快適な居住環境として維持管理することが大切です。ご質問にお答えするために、まず、区分所有法や、国土交通省が「ひな形」として発表しているマンション標準管理規約（以下、標準管理規約）が、各区分所有者と管理組合の役割についてどのように規定しているかを確認しましょう。

区分所有法では、３条（区分所有者の団体）において、「区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成し、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる」としています。また 26 条（権限）では、「管理者（理事長）は、共用部分等を保存し、集会の決議を実行し、並びに規約で定めた行為をする権利を有し、義務を負う」と規定しています。

一方、標準管理規約では、20 条（区分所有者の責務）で、「区分所有者は、対象物件について、その価値及び機能の維持増進を図るため、常に適正な管理を行うようつとめなければならない」と規定し、21 条（敷地及び共用部分等の管理）１項では、「敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする」と定め、さらに 32 条（管理組合の業務）で、「管理組合は、管理組合が管理する敷地及び共用部分等の保安、保全、保守、清掃、消毒及びゴミ処理、修繕等の業務を行う」と規定しています。
ただし、それらの業務を管理組合、具体的には総会で選任された理事の方々がすべて行うことは困難であることから、33 条で、「管理組合は、管理組合の業務の全部又は一部を、マンション管理業者（適正化法２条八号の「マンション管理業者」を言う。当回答では、以下「管理会社」）等第三者に委託し、又は請け負わせることができる」と規定しています。

ここまでの説明をまとめると、管理組合は、管理規約で管理組合が行うべきと規定されている業務を第三者に委託できますが、委託するかしないか、委託する場合の業務の内容、仕様、費用、発注先などの決定は、あくまでも管理組合が行い、案件によって総会決議または理事会承認を経て発注することになります。
したがって、ご質問の最初にある「業者への発注業務は管理組合が行うべきか、管理会社に任せるべきか？」に対する回答は、問

違いなく、「管理組合が行うこと」となります。

次に、管理組合が行う業務にはどのようなものがあるかを整理してみましょう。

1.　事務管理業務――会計業務、組合運営業務

2.　管理員業務――管理責任、管理員室運営

3.　清掃業務――日常清掃、定期清掃、特別清掃

4.　建物・設備管理業務――消防設備点検業務、貯水槽清掃業務、給水設備点検、エレベーター保守点検、雑排水管清掃、法定建物設備点検、特殊建築物定期調査、消火栓ホース耐圧試験、簡易専用検査、植栽、各種経常的な修繕・補修、長期修繕計画に伴う大規模修繕など

――以上の４つの領域で業務は構成されています。

これだけ多くの業務を円滑に進めるために、管理組合をどのように運営していくのか。その管理形態は大きく３つに分類されます。それぞれの特徴点について説明します。

（1）自主管理方式

管理組合が、管理業務についての意思決定、実際の業務の執行のすべてを行う方式

（2）一部委託方式

管理組合が、管理業務についての意思決定と実際の業務の一部を行い、必要に応じて管理会社と「管理委託契約書」を締結して管理業務の一部を委託する方式

（3）全部委託方式

管理業務についての意思決定は管理組合自らで行うが、管理会社と「管理委託契約書」を締結して実際の業務をすべて委託する方式

マンションの管理組合が現在いずれの管理方式を採用しているかは、それぞれのマンション管理組合の生い立ちや事情、経緯などの結果であり、どれがよくてどれが悪いと言うことではありません。

そこで、いま一度、「自主管理方式」と「委託方式」によって、外部業者への発注方法で何が大きく違ってくるかを考えてみましょう。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20080718/524511/

ＨＰ管理員 2008 年 07 月 29 日 (火) 20 時 40 分 No.786

≪マンション管理新時代≫

「自主管理方式」は一般的には、

（1）管理会社の見積金額が高いので低減したい

（2）管理会社の系列業者の仕事の品質に不満があるので改善を図りたい

（3）区分所有者の維持管理に対する関心を高めて役割を分担してもらう

――の３つの目的で採用します。

管理組合が委託をする業務の見積もり取りから検収まですべて責任をもって行うので、管理会社への管理委託料部分の負担は不要となり、「委託方式」と比べると管理費用が低額となります。反面、業務を執行する理事長などには高い管理意識や管理能力が要求され、管理組合（理事会）役員の負担も大きくなります。

一方、「委託方式」は、
（1）管理組合役員に、業者選定や交渉、打ち合わせ、作業・検収等の立会等の時間がないまたは専門知識がないので、管理会社の力を借りる
（2）もし、問題が起きたときに管理組合は責任が取れないので、管理会社を元請として責任の所在を明確にする
――の２つの目的で主に採用されます。
問題となるのは、管理会社に見積もりを提出させると系列の業者に仕事をやらせることが前提になっているのでどうしても高くなることや、ともすると管理会社に任せっきりになってコントロールできなくなることです。

私の知り得るケースでは、役員の諸事情で分譲以来維持してきた「自主管理方式」から「一部委託方式」に移行した管理組合や、積極的な理事長の下で理事の方々もチャレンジ精神と努力を惜しまず、雑排水管清掃、植栽、エレベーター保守点検などを直接業者に発注するかたちに改めて「全部委託方式」から「一部委託方式」に移行した管理組合があります。
「一部委託方式」はこのように、それぞれの管理組合が実体験を通して運営方式はどうあるべきかを模索する場になっていると私は感じています。

以上が、ご質問にある「メリット、デメリットを教えてください」へのお答えとご理解ください。
どの管理方式を採用するかは、それぞれの方式のメリットとともに、必要とされる要件、管理組合（理事会）役員の体制や実力、想定される問題点のそれぞれのバランスを見定めながら決めるのがよいでしょう。

最後に、業務を発注する場合に管理組合が気を付けるべき点について触れておきます。
特に大規模修繕などのように金額が高額になる場合には、どんな工事内容・仕様で、どこの業者にいくらで発注するについて、区分所有者への説明責任をキチンと果たすことが重要です。提案内容を絞り込む過程で不信感や疑問を持たれぬように、透明性をしっかりと保つことがカギになります。

一般的には、理事会の下に担当の理事をはじめ区分所有者からの公募者、さらに設計事務所の専門家のコンサルタントを加えて「修繕委員会」に類する専門委員会を設立することになります。理事会はこの「修繕委員会」と連携を取り合い、検討過程では必要に応じて区分所有者へのアンケート調査や説明会を行い、双方向の広報活動に努めることが大切です。
区分所有者との双方向の広報活動は手間がかかるので大変ですが、結果的に区分所有者の確かな合意形成につながると信じています。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20080718/524511/?P=2

管理組合（共同住宅）の水道料金が高いのは是正すべき sugana 2008 年 07 月 25 日 (金) 10 時 40 分 No.777

――千歳市にある管理組合が２４日市水道局に対して是正と過去の過払い分の返還を求めました。

　要請内容は次の通りで、もし是正されなければ行政訴訟も視野に入れた新たな段階に入るとしています。

水 道 料 金 の 適 正 化 に つ い て

　当市の水道料金徴収の規定は「千歳市水道事業給水条例第２６条（水道の支払い義務）」に基づき執行されております。当該管理組合も平成４年分譲後、受水槽を設置して給水を受け料金の支払いを行って参りました。

しかし、当市の住居料金の徴収は戸建住居を前提として構成されております。当該管理組合のような受水槽で一括給水しているマンションのような共同住宅も戸建て住居と同等の料金徴収を行っているために、これまで戸建住居を上回る過大な料金を支払い続けてきました。

これは法の下の平等という行政の大原則を逸脱しており、市民が等しく受けなければならない条例が、行政の不適切な運用によって「過大な水道料金を負担」し続けてきました。

このようなことを想定したのか、当時の厚生省が「共同住宅における水道について（昭和３８年１０月２６日付け）」と題し「共同住宅の水道についても、その個々の住居者を供給対象者とみなして一般水道の受給者に対すると同様の取扱いをすること」した水道課長通知を各地方公共団体に通達いたしました。

つまり、当該管理組合のように水道料金の徴収に当たっては戸建住居１戸とした計算方法でなくマンション内の戸数を念頭においた料金徴収を行っていれば、先にも触れたように法の下の平等が確保されることができました。

記

１．マンション等の共同住宅（受水槽を設置し、管理組合が　一括支払いを行っている場合）　の水道料金の徴収は建物　内の入居者戸数を前提にした計算方法を講ずることを請求　します。

２．前項の計算方法により過去に遡って再計算し、過払い分　は返還することを求めます。

３．過払い分の返還に伴い過払いに係わる法定金利（年利　　５％）も請求いたします。

４．以上の請求に関する回答は平成２０年８月７日までとし　ます。

以上の要請を行いました。千歳市内に存在するマンション全てに於いて、このような料金徴収が行われており、一大行政問題に発展することは間違いありません。
マスコミも関心を示しており、既に本日の北海道新聞社会面４面トップ記事になっております。

ＨＰ管理員 2008 年 07 月 29 日 (火) 15 時 51 分 No.784

千歳市における（戸建てと集合住宅においての）水道料金格差問題について

今回の問題は、非常に判り難いです。ＨＰ管理員なりに整理しました。

○千歳市の水道料金が需要抑制型の逓増型料金体系（大口需要を抑制するために、使用量が多いほど負担割合も多くなる）をとっている。
（この逓増型料金は、大部分の水道事業者で採用されている料金体系）

○マンション（水道事業者から分水を受けて、共同住宅の各居住者に給水するための受水槽を設置している場合）を単純に一戸の受給者とみなして料金を請求しているので、**「一般の個別住宅」と「マンションの個々の居住者」とで、同じ使用水量でも、負担（請求）金額が大きく異なっている**（「マンションの個々の居住者」の負担が大きい）のが問題。

参考
○共同住宅における水道について　(昭和三八年一〇月二六日)(環水第三六号)(各都道府県水道主管部長あて厚生省環境衛生局水道課長通知)
http://wwwhourei.mhlw.go.jp/cgi-bin/t_docframe.cgi?MODE=tsuchi&DMODE=CONTENTS&SMODE=NORMAL&KEYWORD=&EFSNO=2446

千歳市でも、他市町村で多く採用されている共同住宅への特例措置（共同住宅の水道についても、その個々の住居者を供給対象者とみなして一般水道の受給者に対すると同様の取扱いをすること）を遅ればせながら採用されることを願っております。

アップ報告 ＨＰ管理員 2008 年 07 月 28 日 (月) 21 時 04 分 No.783

第３回意見交換会

http://www.h-mansion-net.npo-jp.net/ikenkoukan/08-7-19/080719.html

灯油価格推移

http://www.h-mansion-net.npo-jp.net/kyoudou/touyu10.html

灯油価格 ＨＰ管理員 2008 年 07 月 28 日 (月) 11 時 50 分 No.782

札幌市消費者ｾﾝﾀｰ調査価格の 7/25 調査分が発表されました

安値 106.7　高値 135.2　平均価格 125.12（消費税抜き）
平均価格で、前回（7/10）より 2.04 円の値上がりです。

次回調査は、8/8 予定のようです。

素人でもできる屋上防水の劣化度チェック法は？ ＨＰ管理員 2008 年 07 月 26 日 (土) 08 時 17 分 No.780

≪マンション管理新時代≫

Q：築 10 年を経過したマンションです。屋上防水の改修工事を計画しようと思いますが、素人でもできる防水層の劣化度をチェックする方法などがあれば教えてください。

A：屋上をはじめとする防水層は、雨水の漏水を防止するだけでなく、マンションの主要構造部である鉄筋コンクリートの劣化を防ぐ目的も持っています。マンションの主な防水工法には、アスファルトシートを積層するアスファルト露出防水、保護コンクリート防水（コンクリート押さえ仕上げ）、ウレタン塗膜防水、シート防水――などがあります。

アスファルト露出防水は、温度の変化で伸縮を繰り返したり風雨にさらされたりすることで劣化します。保護コンクリート防水は風雨のほか、日射熱による膨張や収縮などによって破損・劣化します。ウレタン塗膜防水とシート防水は主に日射や風雨にさらされることで劣化します。シート防水は、種類によっては鳥につつかれて穴が開いてしまうこともあります。

マンション管理センターでは 2007（平成 19）年５月に「マンション管理組合のための点検、調査・診断のすすめ方　～安心で快適に住み続けるために～」を発行して、管理組合が自ら行う「自主点検」を推奨しています。
この本では、「屋上・屋根」の防水層の劣化度をチェックする場合には、水こう配の不足によって発生する水たまりや土砂のたい積、目地部分や立ち上がり部への雑草の繁茂、落ち葉によるルーフドレインのつまりなどの現象がないかをまず確認するとともに、それぞれの工法ごとに下記のようなチェック項目を挙げています。

＜アスファルト露出防水＞
・ひび割れ
・はがれ（アスファルトシートの重ね部分のコンパウンドがはがれている）
・ふくれ（アスファルトシートが波打つようにふくれている）
・砂落ち（アスファルトシートの表面の砂が落ちて白い基材が露出する）
・口あき（アスファルトシートの重ね部分が開いて口が開いている）
・破れ（アスファルト防水層の裏側に水が回り、周辺を押すと水が浮き出てくる）

＜保護コンクリート防水＞
・保護層のひび割れや欠け
・保護層のせり上がり（コンクリートが膨張して浮き上がっている）
・伸縮目地の跳ね（コンクリートが膨張して、目地材が跳ね上がって切れている）
・伸縮目地の著しい浮き（コンクリートの目地材が浮き上がっている）

＜ウレタン塗膜防水＞
・ひび割れ
・はがれ
・ふくれ
・膜厚の減少
・破れ（防水層の裏側に水が回り、周辺を押すと水が浮き出てくる）
・チョーキング（ウレタン塗膜防水の保護塗装の表面が劣化して粉状になる）

＜シート防水＞
・ひび割れ
・はがれ
・ふくれ
・硬化（シートが硬くなって弾力性を失っている）
・破れ（シートを鳥がつついて穴を開けたりする）
・しわ（シートに大きなしわが出来ている）
・チョーキング（シート防水の保護塗装の表面が劣化して粉状になる）

こうした現象を放置しておくと、漏水に結びつきます。漏水が起きてからの対応では、被害住居に対する賠償問題も発生しかねま

せん。住んでいる人たちが日頃から自分たちのマンションに関心を持っていれば、不具合を未然に防ぐことができ、修繕費用も抑えられます。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20080715/524409/

ＨＰ管理員 2008 年 07 月 26 日 (土) 08 時 19 分 No.781

≪マンション管理新時代≫

事故を未然に防止するためには、建物の定期的な健康診断が大切です。あまり肩ひじ張らずに「マンション探検」のようなイベントとしてとらえれば、住民間のコミュニケーションが良好になる効果も期待できます。

「マンション探検」では、まず、以下に掲げた自主点検の七つ道具を用意します。

・巻き尺
・クラックスケール
・懐中電灯
・カメラ
・画板
・雑巾、ハケ、ブラシ
・双眼鏡

これに加えて、マンション購入時のパンフレットから平面図や立面図をコピーしておけば万全です。
マンション管理センターの前出の本にはチェックシートが付いているので、「マンション探検」に出かけたら、このシートに「○、×、△」を付けながら気が付いたことを記入していきます。一度、このシートに従って建物全体を見て回ると、マンションの現状がよくわかると思います。

屋上で点検する項目には、防水だけでなく、パラペット、金物類、避雷針、アンテナ、高置水槽なども含まれています。防水以外のところでも不具合が発見されるかもしれません。写真を撮って記録に残しておくと、役員交代があった場合でも状況変化を容易に把握できるようになります。
ただし、屋上は手すりやフェンスがないケースが多いので、通常は立ち入ることができません。「マンション探検」といっても、点検時は危険を伴うので十分に注意する必要があります。小さなお子さんを連れて上がるのは絶対にやめましょう。

このほかに自分たちでできることは、漏水について各住戸にアンケート調査を実施することです。
もちろん大量の雨漏りがあれば調査などしなくても管理組合に報告が入りますが、微量で長期にわたる雨漏りを結露（または結露によるカビ）と勘違いしていることがあります（逆のケースもあります）。漏水のシグナルを見落とさないような設問を用意して、特に最上階の住戸の方々には室内からよく点検してもらいましょう。

漏水は屋根だけ見てもわからないことがあります。確かに漏水しているのだが水の入り口がわからないこともあります。躯体のなかに「水みち」が出来ていて、水の入り口と出口がとんでもなく離れていることもよくあります。
防水層の劣化が進んでいる場合は専門家に速やかに調査・診断を依頼することになりますが、その場合でも管理組合で調べたデータは有用な基礎資料になります。
自分のからだは自分が一番よくわかっているものです。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20080715/524409/?P=2

共聴設備改修　トラブルの種 ＨＰ管理員 2008 年 07 月 26 日 (土) 08 時 08 分 No.779

≪YOMIURI ONLINE≫

「地デジとは何？」「地デジのメリットは？」。千葉市美浜区の大規模団地・高洲二丁目団地（全４７棟、１４３０世帯）の管理組合がテレビ共聴設備のデジタル化の検討を始めたのは２００５年６月だった。

同団地では、各棟にアンテナを立てるよりもケーブルテレビ（ＣＡＴＶ）を引いて全棟で共同受信する方が安上がりだったため、１９９３年からＣＡＴＶを利用している。しかし、設備はアナログ用で、デジタル用に改修するには多額の負担が必要。理事会で検討を重ねたが、「今までの設備が無駄になる」などの反対意見も根強かった。

住民の臨時総会でデジタル改修が承認されたのは、今年２月になってから。３社から見積もりを取り、工事費を５３００万円に抑えたが、１戸当たりの負担は約３万７０００円に上った。鈴木英彦理事長（７０）は「メリットに比べれば、負担が重すぎる」と嘆く。

一方、マンションなどの場合、別の“対策”が必要になるケースもある。

さいたま市のあるマンションでは、周辺に電波障害を引き起こしているため、マンションで受信した電波を周辺の一戸建てなど約４０世帯に有線で再送信する設備を置いている。経費は年間約５０万円。が、地デジは弱い電波でも受信さえすれば鮮明に映るため、この設備は不要になる。

そこで、マンション側では４０世帯すべてに地デジを直接受信するよう求めることにした。しかし、新しくアンテナを立てると、一戸当たり数万円はかかる。８月に住民説明会を開くが、管理組合の事務局長（６３）は「被害感情のある住民に納得してもらえるか、不安だ」とこぼす。

総務省によると、共聴施設を利用する集合住宅（４階建て以上）で暮らしているのは全国で７７０万世帯。長谷工総合研究所の山本理（まこと）所長は「理事長のなり手がいなかったり、資金力に欠け行動できなかったりなど、管理組合が機能していない所もたくさんある」と指摘する。管理組合が機能しないと、地デジ改修費用の負担をめぐり、住民間でトラブルが起きることも予想される。

日本ＣＡＴＶ技術協会の調査によると、３月時点で約３割の集合住宅では地デジ改修の検討すら始まっていない。全国マンション管理組合連合会の穐山（あきやま）精吾会長は「このまま２０１１年７月にアナログ放送が終了すれば、テレビが見られなくなる家が相当出てくるのでは」と心配する。

http://www.yomiuri.co.jp/net/feature/20080725nt0d.htm

建て替えスムーズ ＨＰ管理員 2008 年 07 月 26 日 (土) 08 時 02 分 No.778

≪YOMIURI ONLINE≫

住民８割の合意でＯＫ　反対者の住戸、買い取り

　老朽化したマンションの建て替えを成功させる例が徐々に増えている。法律が整備され、住民の合意がより得られやすくなり、その後の手続きが進めやすくなったためだ。成功には、建て替えが必要かどうかの情報を住民の間で共有し、十分な議論を尽くすことが大切だ。

　４４年前、東京都調布市に分譲されたマンション「国領（こくりょう）住宅」（７棟、１４４戸）は今年３月、建て替え工事が終わり、「アトラス国領」（７棟、３２０戸）として生まれ変わった。

　老朽化で水道管から赤さびを含んだ水が出ていたほか、住戸も４３～４８平方メートルと狭く、４階建ての建物にエレベーターがないため、高齢者には不便だった。「旭化成ホームズ」（東京）の協力で、３年前の総会で１３４人中１２５人が賛成して、建て替え決議を可決。建て替え組合を設立して、最後まで反対した３人からは住戸を買い取った。

　アトラス国領は４～１４階建てで、住戸面積は４５～１０５平方メートル。増えた住戸を販売して工事費の一部に充てたため、元からの住民は面積に応じて、負担なしから２０００万円以上を負担する場合まで様々だった。建て替え組合理事長の宮子（みやこ）恵さんは「長年の苦労が報われた」と話す。

　建て替えを決定する際には、建て替え要件などを定めた区分所有法によって、修繕よりも費用がかからないことを示した上で５分の４以上の賛成が必要と定められていた。しかし２００３年に同法が改正され、５分の４以上の賛成だけでよくなった。また０２年に、決議後の手続きを定めたマンション建て替え円滑化法が施行され、法人格を持った建て替え組合を設立し、参加しない住民から住戸を買い取れるようになった。

　国土交通省によると、建て替え組合を作って成功させた事例は、全国で既に３１件。１棟のマンションでの成功例が多いが、最近は、複数の棟がある団地型マンションでも増えている。

　昭和３０～４０年代の団地型マンションでは、都市計画で容積率（敷地面積に対する延べ床面積の割合）などが低く抑えられていたため、建て替えの際に、住戸を増やして販売することはできなかった。しかし最近は、自治体がこうした規制を緩和するケースも出ている。国領住宅もその一つ。

　マンション再生協議会（東京）によると、実現までの流れは、〈１〉管理組合として、建て替えや修繕といったマンション再生を検討することを決める〈２〉修繕と比較し、建て替えを推進していくことを決める〈３〉建て替え計画を策定し、決議を行う〈４〉工事を行う――の４段階に分けられる。成功したケースでは、容積率などに余裕があり、住戸を増やして販売し、事業費の一部に充てる場合が多いという。

　事務局長の菊地広明さんは「耐震診断やアンケートで、建物の現状や住民の意向を正確に把握し、その情報を住民で共有した上で、専門家の協力を得ながら、十分な議論を尽くすことが大切」と話す。

http://home.yomiuri.co.jp/kaiteki/20080722hg07.htm

新規購入者から玄関扉の交換要求があったら、管理組合はどうすればよいのか？ ＨＰ管理員 2008 年 07 月 23 日 (水) 14 時 35 分 No.775

≪マンション管理新時代≫

Ｑ：玄関扉の内側の塗装部と施錠器具が専有部分で、他は共用部分だと主張する人が高齢の理事経験者を中心にいまだにいます。では、住戸を中古で転売するときに購入予定者から玄関扉の交換要求があった場合、管理組合はどうするつもりなのでしょうか。交換できなければ資産価値は下落します。冒頭のような主張を繰り返す人たちをどのように説得すればよいでしょうか。

Ａ：ご質問者のお住まいのマンションの管理規約に「玄関扉は、内側の塗装部と施錠器具を専有部分とする」と定めてあれば、玄関扉のその他の部分は共用部分となります。理事経験者が言われるとおりで間違いはありません。
ただし、玄関扉が共用部分であっても、その交換が全くできないわけではありません。その根拠について確認してみましょう。

区分所有法２条（定義）４項では、「共用部分」を専有部分以外の建物の部分、専有部分に属しない建物の付属物および４条２項の規定により共用部分とされた付属の建物としており、同 18 条（共用部分の管理）では、その形状または効用の著しい変更を伴わない共用部分の変更については、集会の普通決議により決することを定めています。

管理規約のひな型として国土交通省が公表しているマンション標準管理規約（以下、標準管理規約）はその７条（専有部分の範囲）で、「玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする」としています。玄関扉のその他の部分は共用部分と位置付けられています。

また、同 14 条（バルコニー等の専用使用権）では、バルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラスなどは専用使用権を設定した専用使用部分としています。専用使用権は法律で定められたものではないため、専用使用部分の範囲はそれぞれのマンションの実情に合わせて管理規約で定めることになります。
さらに、同 21 条（敷地及び共用部分等の管理）１項では、「バルコニー等管理のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない」としています。

従って、現在設置されている玄関扉と同じ新品の玄関扉に自己負担で取り替えるのであれば、今回のご相談は専用使用部分の日常の管理の範囲内になります。管理組合に工事許可申請を提出して理事会承認を受ければ玄関扉は交換できます。
なお、管理組合が玄関扉の交換について費用を負担するのは、原則として長期修繕計画に基づいて全戸分を一括交換する場合に限られます。特例としては、専用使用者の通常の使用以外の原因で交換が必要になった場合、例えば泥棒によって毀損（きそん）されたときなどは、交換に要する費用を管理組合が負担することになります。

問題となるのは、現在の玄関扉と異なる仕様の扉に交換する場合です。
ご質問にある“資産価値維持”の観点で考えられる仕様の変更としては、
（ア）扉の材質の変更（消防法の防火基準をクリアーし、かつ防犯性能や結露防止性能の向上を図る）
（イ）錠の追加（防犯対策上の二重錠）
（ウ）扉のデザイン・塗色の変更

（エ）扉の取っ手形状の変更
――などが考えられます。
これらの変更を容認する規定があるか、検証してみましょう。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20080711/524315/
ＨＰ管理員 2008 年 07 月 23 日 (水) 14 時 35 分 No.776

≪マンション管理新時代≫

玄関扉などの開口部の改良工事について修繕計画はあるものの、管理組合として速やかに実施できない場合を想定して、標準管理規約は 22 条（窓ガラス等の改良）2 項に、緊急かつ重大な事情のある区分所有者に配慮して、例外的に各区分所有者の責任と負担により工事を実施する場合の規定を新しく設けています。

この規定が設けられた背景には、治安上の問題を踏まえた防犯性能の向上や、結露から発生したカビやダニによるいわゆるシックハウス問題を改善するための断熱性の向上など、一部の住戸で緊急かつ重大な改良工事の必要性が生じる場合もあり得ることが挙げられます。標準管理規約 22 条 2 項は、こうした場合に各区分所有者の責任と負担で工事ができるように、あらかじめ細則を定めることを規定したものです。

言い換えると、ご質問者のお住まいになるマンションの管理規約にこれに類する規定がなければ、玄関扉などの開口部の改良工事（仕様の変更）は、専用使用部分の日常の管理から離れて、区分所有法 18 条（共用部分の管理）に規定されている「その形状または効用の著しい変更を伴わない共用部分の変更」の対象となるため、集会（総会）の普通決議によって決することが必要になります。組合員が自由勝手に変更することは許されません。

以上からおわかりいただけるように、ご質問者が言われる“資産価値維持”を目的として仕様を変更できるのは、集会（総会）の決議で承認を得るかまたは管理規約に規定されていることが必要です。
従って、お住まいのマンションの管理規約に、
A.　玄関扉などの開口部改良工事に関する規定がある
B.　各区分所有者による改良工事を目的に応じて認める規定がある
C.　改良工事の仕様について具体的な規定がある
――以上の３点が規定されているかどうかを確認する必要があります。この“３点セット”がそろっていれば、（ア）から（エ）に該当する仕様の異なる玄関扉への交換は可能です。

結論としては、
（1）現在設置されている玄関扉と同じ仕様の新品であれば交換できる
（2）同様の仕様ではなくても、集会（総会）の決議による承認または上記の３点が管理規約の中で規定されていれば、その範囲内で玄関扉を交換できる
（3）現行の管理規約に開口部改良工事に関する規定や細則がないか、あったとしても標準管理規約に準拠して作成されているため標準管理規約に規定されている以上の目的や内容が織り込まれていない場合は、資産価値維持を目的とした仕様の異なる玄関扉への交換はできない
――ということになります。

多くのマンションは、おそらく（3）に該当しているのではないでしょうか。
今回のご相談は開口部改良工事に関する規定や細則のケースでしたが、上記の（3）に当てはまるようなマンションでは、今後の課題として、区分所有法に準拠しながら、組合員の総意に基づき、自分たちのマンションの実情に応じて管理規約や細則を柔軟に見直していくことが必要です。
仕様の異なる玄関扉への交換を進める方策の一つとしては、大規模修繕時に耐震ドアに改良することを総会で決議して、デザインを一新した扉へ全戸一斉に変更することが考えられます。

＜参考＞
マンション標準管理規約 22 条 2 項細則モデル（マンション管理センター、2007 年 5 月発刊）

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20080711/524315/?P=2

会計処理要領書 ＨＰ管理員 2008 年 07 月 21 日（月）18 時 04 分 No.774

土曜日の意見交換会のあとに、懇親会の席上で質問され、私が回答した件

「会計処理要領書」（会計の細部を取り決めている例）
http://www.h-mansion-net.npo-jp.net/kiyakusaisoku/kaikeisyori20.html

当ＨＰも掲載量が大きくなったので、探し難いかもしれませんので、、、
個人的連絡でした。

マンションなどの集合住宅　地デジ対応　早急に ＨＰ管理員 2008 年 07 月 21 日（月）13 時 03 分 No.773

≪中日新聞≫

　テレビ放送の電波がアナログからデジタルへ全面移行する予定の二〇一一年七月まであと三年。マンションなど集合住宅の場合、大規模工事が必要なケースも多く、時間的な余裕はない。費用面で住民の合意にも時間がかかり、早めの対応が必要だ。　（渡部穣）

　「地上デジタル放送（地デジ）を見るために工事が必要と業者に言われたが、工事費支出に納得しない住民がいて、話が前に進まない」。築三十五年の東京都内のマンション（約三十世帯）管理組合の男性は頭を抱える。「放置すればテレビが見られなくなるという仕組みを理解してくれない人も多いんです」

　一戸建てで地デジを視聴するには、地デジ用のＵＨＦアンテナ設置や接続ケーブル費などで、テレビの購入費以外に最低約四万円がかかる。集合住宅では全戸に電波を届けるために、より複雑で大規模な設備が必要で、数百万円以上かかるケースも珍しくない。

　「集合住宅の場合、内部のケーブルや増幅器の工事で時間もお金もかかる」と工事関係者は説明する。

屋上のアンテナで地デジに対応するマンションの場合、既存のＵＨＦ同軸ケーブルを使って電波を上の階から下の階へ流すのが一般的だ＝図。ところが電波はケーブルの距離に比例して弱くなるので、十階でテレビが映っても七階では映らないという障害も出る。これを防止するために、途中で電波を強める増幅器（ブースター）の設置が必要になるが、増幅器は一台十万－三十五万円と高価で、ほとんどのマンションで複数台が必要になる。

それだけに、設置費面で住民の意見をまとめるのが難しい。横浜市内のあるマンションでは、一年半の話し合いでも結論が出ていないという。

さらに、古いマンションではケーブル自体が旧式で地デジの電波に対応できない場合も多い。地デジはＵＨＦの電波を使うが、ＣＡＴＶ技術協会によると「ＵＨＦの放送開始は一九七〇年。それ以前や直後に建てられた集合住宅のケーブルはＵＨＦ対応でない場合が多い」という。衛星放送（ＢＳ）の開始は八九年で、ＢＳデジタルを受信したい場合も、事情は同じだ。視聴するにはケーブルの全面交換が必要で、工事に一カ月以上かかる。

百戸規模のマンションの工事費で、ケーブル交換が必要ない場合は二百万円（一戸当たり二万円）以上、交換が必要な場合は五百万円（同五万円）以上という試算もある。多額の工事費に一部のマンション管理組合などから国や放送事業者の負担を求める声も出ている。

ＣＡＴＶ技術協会の昨年三月のサンプリング調査では、四階建て以上の集合住宅の４５・８％が地デジへの対応ができていなかった。今年三月の追跡調査では７・５％が対応を完了。残りの四割弱があと三年で対応する必要があるが、「来年までにピークが来てほしい。地デジ移行間近になって工事依頼が殺到しても、工事業者の人手が足りず移行に間に合わない」（ＮＴＴ関連子会社）と困惑する。

総務省関東総合通信局は「地デジへのスムーズな移行にご協力を」と訴えているが、移行と同時にテレビが見られなくなる世帯が多数出る可能性も指摘されている。

http://www.chunichi.co.jp/article/living/life/CK2008072002000113.html

東京・国分寺市議の住居侵入：議会報告ビラ投函で書類送検に波紋 ＨＰ管理員 2008 年 07 月 21 日 (月) 08 時 48 分 No.771

≪毎日新聞≫

◇住居侵入か、表現の自由か

東京都国分寺市で５月、市議が議会報告ビラをマンション敷地内の１階の集合ポストに投函し、住居侵入に問われ書類送検（後に不起訴処分）された。市議は、オートロックの扉の内側には立ち入らなかった。政治活動の一つであるビラ配布。過剰反応だとして疑問を呈する住民もおり、「表現の自由」の観点からも波紋を投げかけた。【内橋寿明】

５月１８日午後５時ごろ、ＪＲ国分寺駅近くにあるマンション入り口のオートロック扉の外側でトラブルは起きた。集合ポストにビラを投函中の幸野統（こうのおさむ）国分寺市議（共産）は帰宅した住人と鉢合わせした。

「何やってるんだ」「党の市議会報告を配っています」「ビラ配布禁止、関係者以外立ち入り禁止と張り紙があるだろう」「市議会議員として市民にお知らせする義務があります」「必要ないと住民が明記しているのだから配る権利はない」

幸野市議や、後に警察へ被害届を出したマンション管理組合副理事長を務める新海栄一国分寺市議（自民）、この住人らの証言によると、やり取りは長時間続いた。インターホンの上には、「チラシ、一切、禁止。悪質なチラシ配布は警察に通報する」との「警告」が掲げられている。

３年前に管理組合で決議したもので、住人は決議を根拠に「議会の動きを知りたいと思えば、インターネットで議事録を確認できる。ビラを受け取りたくない自由も認められるべきだ」と主張する。

ビラは共産党市議団の３月議会報告。幸野市議は昨夏の参院選前、ビラ配布で数回出入りしたが、抗議はなかったという。

住人はこのマンションに暮らす大家の新海市議を呼び出した。幸野市議は二人に「二度と配らない」と約束。新海市議は「丸く収まった」と思って外出した。だが、住人の怒りは収まらず、午後６時ごろ、幸野市議と駅前の交番へ行った。幸野市議は警視庁小金井署で事情聴取され、写真も撮られた。

集合ポストがある場所は共有スペース。「住居侵入事件とするには管理組合としての被害届が必要」と説明された住人は新海市議に提出を求めた。

新海市議は「住人の強い希望は管理責任者として無視できない」と思った。同調する住民も数人おり、４日後に被害届を提出。小金井署は６月９日に住居侵入容疑で東京地検八王子支部に書類送検した。一方で新海市議は７月３日、「騒ぎを大きくしたくない」と被害届を取り下げ、地検支部も１７日、不起訴処分とした。

一方、住人の中には管理組合の「過剰反応」に批判的な意見もある。男性住民は「郵便物が大量のビラに紛れるのは迷惑」としながらも、「ピンクチラシでもないのに配っただけで犯罪とされるのは怖い」と話す。

幸野市議の送検後、弁護士らでつくる自由法曹団東京支部（文京区）は国分寺市議会に不起訴を求めるよう文書で要請し、「今回のビラ配布が犯罪なら、議員活動に大変な障害となる。党派にかかわらず議員全体の問題だ」と訴えた。

３万部の国会報告を選挙区内で定期的に配布する民主党の河村たかし衆院議員は「オートロックの外側の集合ポストで配っただけなら、違法性はないと言える。市民への報告は議会での発言と並ぶ重要な議員活動だ。議員の考えを広く伝えるのはまさに表現の自由に当たる」と指摘する。

表現の自由に詳しい奥平康弘東京大名誉教授（憲法学）は「立川でのビラ配布を巡る有罪判決の影響を懸念していたさなかに国分寺の件が起こった。表現の自由として最も保護されるべきものの一つは、今回のような政治的な文書の配布。住居侵入罪で取り締まるべき害悪は何かを考え直すべきだ」と批判する。

http://mainichi.jp/select/jiken/news/20080721ddm012040002000c.html

ＨＰ管理員 2008 年 07 月 21 日 (月) 08 時 51 分 No.772

≪毎日新聞≫

◇司法判断なく――集合ポストにビラ

　ビラ配布を巡っては、東京都立川市の防衛庁（当時）官舎で０４年１月に自衛隊イラク派遣反対のビラを各戸の玄関ドア新聞受けに投函した市民団体メンバー３人が後に住居侵入罪で逮捕・起訴された。

　１審の東京地裁八王子支部は無罪を言い渡したが、東京高裁では有罪。今年４月に最高裁で有罪が確定した。

　最高裁判決は「表現の自由も無制限ではなく、公共の福祉のために必要かつ合理的な制限を受ける」と指摘したうえで、「管理者の意思に反して官舎に立ち入るのは、住民の私生活の平穏を害する」と結論づけた。ただし今回の国分寺市のマンションのように、オートロック扉の外にある共有スペースの集合ポストにビラを投函した場合の司法判断は示されていない。

◇まさか犯罪扱いとは――書類送検された、幸野統市議

　新聞やテレビは通常、市議会の詳細な議論まで報道しないから、ビラは議論の経過を簡単に伝えられる手段の一つだ。住民税を払っている市民にとって、市議会は身近な国会に当たる。ビラは議題や各議員の主張を知るために必要不可欠な情報ではないか。

　管理組合が一律にビラ配布を禁止し、それが犯罪になるのなら、議員としての表現活動だけでなく、市民の知る権利も大きく制限されてしまう。しかも今回の配布場所はオートロックの外側の誰でも立ち入れる集合ポストだった。「関係者以外立ち入り禁止」という張り紙は目に入っていた。しかし、市民に市議会での活動を報告する立場にあり、自分自身は「関係者」だと考えている。

　もちろん、住人にはビラを受け取らない自由、読まない自由もある。だから住人に強くやめろと言われたら、「はいやめます」と答え、そこで終わる話だ。警察に行った時も事情を説明しているという認識で、まさか犯罪として扱われるとは思ってもみなかった。

◇自由にも限度がある――被害届を出した、新海栄一市議

　表現の自由にも限度がある。幸野市議は「立ち入り禁止」の張り紙を認識しており、住居侵入に当たるだろう。被害届を出すことで、自身や同僚議員の活動を制限すると思ったが、住人の強い希望を受け、管理責任者としてやむなく提出した。

　同じ議員の立場からすると、立ち入り禁止とあっても、気にはしながら配ってしまうのは分かる。このマンションにも自民党の都議や国会議員のチラシは入っている。だが、捕まったらその人の責任だ。立ち入り禁止は住人の総意で決めたことで、市民が嫌がることを議員がするわけにはいかない。幸野市議は配るのは当然の権利だという姿勢を改めてほしい。

　さらに今回のビラの内容も議会報告というより、党の意見が多いような気がする。それでは住民の理解を得られないのではないか。今後、私の活動報告のビラ配りに対する市民の目は厳しくなるだろう。これまでもトラブルを考え集合住宅には配っていないが、その決まりを徹底する。

＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝

◆ビラ配りを巡る最近の主な事件◆

０４年　２月　東京都立川市の防衛庁官舎で自衛隊イラク派遣反対のビラを配った男女３人を住居侵入容疑で逮捕

　　　３月　東京都中央区のマンションなどに共産党機関紙「しんぶん赤旗号外」を配布した社会保険庁職員を国家公務員法（政治的行為の制限）違反容疑で逮捕

　　１２月　立川市の事件で東京地裁八王子支部が無罪判決▽東京都葛飾区のマンションで共産党のビラを配った僧侶を住居侵入容疑で逮捕

０５年　３月　都立高２校で日の丸・君が代強制反対のビラを配った男性計３人を建造物侵入容疑で逮捕

　　　９月　東京都世田谷区の警視庁職員官舎で「しんぶん赤旗号外」を配った厚生労働省課長補佐を住居侵入容疑で逮捕（後に起訴猶予。追送検の国家公務員法違反罪で在宅起訴）

　　１０月　沖縄・米軍嘉手納基地前で憲法９条に関するビラを配った僧侶を警察官への公務執行妨害容疑で逮捕（後に起訴猶予）

　　１２月　立川市の事件で東京高裁が逆転有罪判決。「ビラによる政治的意見の表明が保障されるとしても、管理者の意思に反して立ち入ってよいということにはならない」と指摘

０６年　６月　東京地裁が社保庁職員に有罪判決（控訴）

　　　８月　葛飾区の事件で東京地裁が無罪判決

０７年１２月　東京高裁が葛飾区の事件で逆転の有罪判決。「住民は住居の平穏を守るため部外者の立ち入りを禁止できる」と指摘

０８年　４月　立川市の事件で最高裁第２小法廷が男女３人の上告棄却。「表現の自由は公共の福祉のために制限を受ける」と述べた

http://mainichi.jp/select/jiken/news/20080721ddm012040002000c.html

マンション内にある遊具の管理。事故の際の対処はどのように考えればよいか？ ＨＰ管理員 2008 年 07 月 18 日 (金) 09 時 57 分 No.770

≪マンション管理新時代≫

Q：　国土交通省が今年６月５日に､公園の遊具を安全に使用するための遊具の点検などに関する指針の改定案を発表しましたが、マンション内にある遊具の管理や万が一の事故のときの対処はどのように考えればいいのでしょうか。
私どものマンションでは理事は持ち回りです。たまたま事故のときに理事長や理事になっている人が責任を取らされることにならないような仕組みを考えたいのです。
ご指導よろしくお願いします。

Ａ：　マンション内の遊具は、マンションの施設、あるいは構築物として、マンション管理組合の共用物件（所有物）であり、管理組合の管理対象物です。その遊具で事故が発生したときには、民法 717 条によって、管理組合は土地の工作物等の占有者としての責任を、各区分所有者は所有者としての責任を、それぞれ負います。

管理組合が占有者としての責任を負うという意味は、区分所有法３条によって「区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体」すなわち管理組合を構成しており、共用部分を管理する義務を負っているので、占有者としての責任を負担せざるを得ないであろうというわけです。

管理組合が責任を負うといっても、実際には、その管理組合の執行機関である理事たちが責任を問われることになります。多くの場合は管理者でもある理事長（法人であれば当然に理事長）が、直接の損害賠償の交渉相手あるいは被告となります。たとえ持ち回りで偶然理事長になっていたとしても、矢面に立たされます。これは避けられません。

理事と組合員の関係は、委任（準委任）契約とされており、理事たちはその業務執行に当たって「善管注意義務」を負っています。善管注意義務とは、受任者の職業、地位、能力において、一般的に要求される平均人としての注意義務であるといわれています。無償の輪番制を採用している場合がほとんどである管理組合においては、通常人としての注意義務くらいに考えておいてよいと考えます。

そこで遊具についてですが、理事たちは組合の執行機関ですから、月に１回くらいはマンション内を巡回して共用部分の状況を管理・監視するくらいのことはしなければなりません。そのときには、遊具を動かしてみて観察し、サビ、異音、傾き、破損状況を把握し、早急に使用禁止すべき個所や補修すべき個所があるかを調べるべきです。
このような義務を果たしていれば、何か起きたときでも、予見可能性がなかったとして理事たち個人の責任は生じません。つまり、占有者である管理組合には損害賠償責任は発生しないのです。

しかし、その場合でも、所有者である管理組合法人もしくは各区分所有者は、民法 717 条 1 項によって無過失責任を負うことになるので、損害を賠償しなければなりません。冒頭で、「各区分所有者は所有者としての責任を負う」と書いたのは、そういう意味です。
実際には、区分所有者は管理組合にお金を積み立てていますから、管理組合のお金を払い戻す決議を行うことになります。万一、管理組合のお金がないか不足するときは、区分所有法 29 条の定めに従って、個人が負担しなければなりません。

このような事態を避けるためには、
（1）　理事たちが共用部分の管理を十分に行う
（2）　管理委託契約に「遊具の管理・監督」を明記する（ただし、管理委託費が上がることになると思われます）
（3）　共用部分の損害保険で遊具の事故がどのように扱われているかを確認し、場合のよっては保険を追加する
（4）　子どもたちがマンション住人の中にいなくなったときに遊具をなお存置すべきか、引っ越してくる人のことも考えて十分に討議する
――などを考えたらよいのではないかと思います。

＜参考＞
区分所有法 29 条　（区分所有者の責任等）
管理者がその職務の範囲内において第三者との間にした行為につき区分所有者がその責めに任ずべき割合は、第 14 条に定める割合と同一の割合とする。ただし、規約で建物並びにその敷地及び附属施設の管理に要する経費につき負担の割合が定められている

ときは、その割合による。
2　前項の行為により第三者が区分所有者に対して有する債権は、その特定承継人に対しても行うことができる。

民法 717 条　（土地の工作物等の占有者及び所有者の責任）
土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。
2　前項の規定は、竹木の栽植又は支持に瑕疵がある場合について準用する。
3　前２項の場合において、損害の原因について他にその責任を負う者があるときは、占有者又は所有者は、その者に対して求償権を行使することができる。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20080711/524332/

管理組合関係の書類の保存期間と管理責任はどうなっているのか？ ＨＰ管理員 2008 年 07 月 15 日 (火) 11 時 44 分 No.768

≪マンション管理新時代≫

Ｑ：築 12 年目の理事長に就任しました。就任と同時に図面を含むダンボール４箱分の引き継ぎ書類を渡されましたが、マンションには書類の保管場所がなく、自宅で保管するように言われました。
書類の保存期間と管理責任についてご教示ください。

Ａ：管理組合において保存する書類の保存期間、管理責任と管理体制、保存方法についてお答えするために、最初に「あるべき姿」を描いてみましょう。
（1）管理組合が保存する書面（言い換えると役員引き継ぎ書類）が明確になっていること
（2）保存する書面ごとの保存期間が明確になっていること
（3）管理責任と管理体制が明確になっていること
（4）保存方法が明確になっていること
（5）明確になっているルールにしたがって、やるべき人がやるべきことをキチンと行って維持管理されていることを確認すること
――以上の５項目それぞれについて、それぞれ説明していきましょう。

まず、（1）の保存する書面です。
書類を分類すると、
（ア）分譲時資料
（イ）管理組合資料
（ウ）会計契約関係
（エ）点検関係
（オ）修繕関係
（カ）居住者関係
――以上の６種類に分類されます（詳細は、文末の＜参考＞を参照ください）。

（ア）の「分譲時資料」には、マンション管理適正化法 103 条で交付が定められている、建物の維持管理に欠かせない「竣工図書」（ない場合は設計図書）のほか、管理規約原本・使用細則原本などがあります。
（イ）の「管理組合資料」には、区分所有法 33 条で正当な理由がある場合を除いて閲覧を拒んではならないと定められている「管理規約」や「総会議事録」、「書面決議の書面」のほかに、理事会議事録や各種申請書、届出書などがあります。
（ウ）の「会計契約」関係の書類には、年次・月次決算書・監査報告書、通帳（使用済み）、保険証券（満期・解約後）、管理委託契約書（解約後）、重要事項説明書（解約後）、工事請負契約書、会計記録資料などがあります。
（エ）の「点検関係」の書類には、修繕記録簿、各種定期調査・点検・報告書、メンテナンス契約書などがあります。
（オ）の「修繕関係」の書類には、建物診断報告書、工事見積書などがあります。
（カ）の「居住者関係」の書類には、区分所有者名簿、居住者名簿、誓約書兼入居届、管理組合加入届兼入居届、退去届などがあります。

次に、（2）の保存期間です。
管理組合で扱う書類の保存期間については特に定めはありませんが、マンションの経年に関係なく重要である書面は「永久保存」、修繕計画の作成や大規模修繕工事の実施に関連する各種調査・点検・検査・工事記録などは「10 年保管」、そのほかのものについては「5 年保管」、「そのつど更新」の４つに分類する考え方が順当だと思います。
なお、企業会計では、文書の内容によって５年、７年、10 年と定められている法定保存期間があります。会計関係の書類は、そのうち最も長い「10 年」を保管の目安とすることも一つの考え方です。
理事会で書類の内容、必要性、マンションの実情などを考慮したうえ、保存期間の定めについて運用細則案を作成し、総会で決議することを検討してはいかがでしょうか。

続いて（3）の管理責任と管理体制について説明します。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20080710/524284/

ＨＰ管理員 2008 年 07 月 15 日 (火) 11 時 45 分 No.769

≪マンション管理新時代≫

区分所有法では「管理規約」、「総会議事録」、「書面決議の書面」の保管義務が定められており、その義務に違反した場合は管理者（理事長）の管理責任が問われ、罰則もあります。
なお、これらの書類の保管責任者は管理者（理事長）でまちがいはないのですが、書類の管理は理事長個人としてではなく、理事会として管理体制を確立してすべきことです。具体的には、理事のなかで「書面管理担当理事」を決めて、その担当理事を中心に管理することをお勧めします。

次は（4）の保存方法です。
議事録の数などは年々増加し、組合専用の収納スペースを持っているマンションでも、書類の保管は大きな懸案事項になっています。どこの管理組合でも書類の維持管理に手こずっているのが実情です。
特にご相談者がお住まいのマンションのように組合専用の収納場所がないところでは、書類の量は個人が預かることのできるレベルをすぐに超えてしまいます。お悩みはよく理解できます。

書類が整理されないまま溜まり溜まっているときは、管理会社の応援も得ながら全理事で書類の「棚卸し」を行うことをお勧めします。

かつて野口悠紀雄氏の「超整理学」がベストセラーになりましたが、最初にやることは、保存すべき書類を上記の（ア）～（カ）の６種類のファイルに区分し、さらにそれぞれのファイルを上記の４種類の保存期間ごとに区分して、順番に格納することです。こうすることで「目で見る管理」ができるようになります。

棚卸しのうえ上記の区分・整理を終えたら、不要な書類は廃棄します。要注意の書類はシュレッダーで処理してください。不要な書類を処分すれば保管場所に空きスペースが出来ます。そのスペースをこの先の保管場所としてまず確保してください。
さらに残った書類を、日常で使用するものと単に保管しておくものに分けます。単に保管する書類は、例えば、レンタル倉庫を賃借するとか、屋根付きの共用部分に管理組合専用のカギ付きの書面保管用キャビネットを設置して収納することを、議案として総会に上程してみてはいかがでしょうか。

収納場所の設置が物理的に難しいのであれば、書類の電子化も検討に値します。
マンション管理センターの推進する「マンションみらいネット」では、図面や書類の電子化がメニューとしてあるほか、一般の印刷業者でもデータの電子化を請け負っているところがあります。電子化によって紙の資料が削減できれば、書類の量は格段に削減できます。
ただし、電子化する場合には、電子化した媒体の経年劣化についても知っておく必要があります。劣化までの年数にはいろいろな見解もあるようですが、何らかの方法でバックアップしておく必要があります。
また、ハードやソフトの進展で古いデータを開けない事態に陥る可能性もあります。ハードやソフトの使用環境が変わった場合に保管データのバージョンを切り替えるなどの対策方法やいざという場合の担保責任を、事前に確認しておく必要があるでしょう。

最後に、（5）のキチンと維持管理されていることの確認について説明します。
これは、まさに、管理組合の代表である理事長（管理者）が、その責任と義務において遂行しなければならないことです。また、理事長がキチンと確認しているかを監査するのは、監事の役割です。
将来のトラブルを未然に防止するためにも、できるだけ早期に、管理組合の実情に相応しい書類管理の「あるべき姿」を描き、その実現に向けて具体的に取り組まれることをお勧めします。

＜参考＞
（ア）分譲時資料（保存期間は永久）
管理規約原本、使用細則、重要事項説明書、販売用パンフレット、アフターサービス基準、竣工図書または設計図書（マンション管理適正化法施行規則 103 条）、官公庁・近隣協定等、敷地境界確認資料など
（イ）管理組合資料（保存期間は永久、10 年、５年、そのつど更新）
総会議案書・議事録（資料含む）、理事会議案書・議事録（資料含む）、普通決議時及び特別決議時の出席票・議決権行使書・委任状、共用部分の鍵位置、駐車場・駐輪場・バイク置き場使用申込書、ペット飼育届など
（ウ）会計契約関係（保存期間は永久、10 年）
年次・月次決算書・監査報告書、工事請負契約書、預金通帳（使用済み）、保険証券（満期・解約後）、管理委託契約書（解約後）、重要事項説明書（解約後）、会計記録資料、備品台帳、管理費等台帳など
（エ）点検関係（保存期間は永久、10 年）
修繕記録簿、各種定期調査・検査・点検報告書、各種設備メンテナンス契約書類、その他の日常点検記録など
（オ）修繕関係（保存期間は永久、10 年、５年、そのつど更新）
建物診断報告書、修繕工事竣工図、工事見積書、精算書、工事記録写真、修繕工事発注書など
（カ）居住者関係（保存期間は５年）
譲渡・貸与予告書、誓約書兼入居届、管理組合加入届兼入居届、管理組合退会届兼退去届、退去届、長期不在届など

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20080710/524284/?P=2

マンション管理人が積立金２億円着服 ＨＰ管理員 2008 年 07 月 11 日（金）11 時 57 分 No.762

≪朝日新聞≫

長崎市のマンション（約１７０世帯）の男性管理人が数年間にわたり、修繕積立金や管理費計約２億円を着服していたことがわかった。管理会社が８日、住民の臨時総会を開いて明らかにした。同社は刑事告発を視野に県警長崎署に相談しているという。

臨時総会に参加した住民らによると、男性は管理していた修繕積立金などの銀行口座から現金を無断で引き出していた。住民らで作る管理組合が年１度、会計監査をしていたが、管理人は銀行の残高証明書を偽造し提出していたため、着服に気づかなかったという。管理人は着服を認めているという。

管理組合は管理会社に全額の補償を求めており、会社の調査結果を待ち総会を開いて対応を話し合うという。同社は取材に「担当者が不在で対応できない」としている。

http://www.asahi.com/national/update/0711/SEB200807100029.html

ＨＰ管理員 2008 年 07 月 13 日（日）19 時 46 分 No.767

≪読売新聞≫

管理会社元従業員、マンション修繕費など１億８０００万円着服…長崎

長崎市にある総合ビルメンテナンス会社「太平ビルサービス」（本社・東京）長崎支店の元従業員男性が、管理業務を担当していた同市内のマンション管理組合の修繕積立金など約１億８０００万円を着服したとして、解雇されていたことがわかった。同社は県警への告発も検討している。男性は着服を認めているという。

同社やマンションの住民によると、男性は数年にわたって管理していた修繕用の積立金などの銀行口座から現金を無断で引き出していたという。同社は先月、男性を解雇した。管理組合は同社に全額補償を求めている。同社は「現在調査中だが、住民には誠実に対応したい」としている。

（2008 年７月 12 日 読売新聞）

http://kyushu.yomiuri.co.jp/local/nagasaki/20080712-OYS1T00246.htm

コンサルタントに適した建築家を見極める方法は？ ＨＰ管理員 2008 年 07 月 13 日（日）10 時 06 分 No.765

≪マンション管理新時代≫

Ｑ：４月２日付の「大規模修繕工事等におけるコンサルタントの選定方法は？」を拝読しました。パートナーにすべき建築家として“自立した建築家”や“建物の時間性を読める建築家”、“コミュニティーを把握できる建築家”――まさにおっしゃるとおりと思います。
ただ、それら選定要素（適正要素）が備わっている建築家であるかどうかを見極める（選定する）方法がわからないと言う管理組合が多くあるような気がします。
ということで、見極める手段・方法についてあらためてご教授ください。

Ａ：あなたのマンションのパートナーとして、建物の維持管理で長くお付き合い願う建築家には、建物の空間的デザイン性や質はもちろんのこと、長期の時間性を読み込める人を選びましょう。管理組合、修繕委員会がパートナーとする建築家をだれにするのかは、建築家と直接会ってよく話をされることが必要です。
対話の中から、“自立した建築家”や“建物の時間性を読める建築家”、“コミュニティーを把握できる建築家”の考え方を読み取りましょう。

建物の時間性を読める建築家
一般に建築家は建物の空間性にこだわりが強く、時間性に対する認識は少ない傾向にありますが、建物や施設を維持管理するうえで、時間性は極めて重要なキーワードです。

“建物の時間性を読み込む”とは、例えば、
「建物の寿命をどのように考えるのか」
「建物を構成する躯体や仕上げ材、二次部材、設備配管・配線などの耐用年数と経年劣化の関係はどうなっているか」
「経年劣化の過程で適切な手入れの時期とその方法は部位ごとにどう違うのか」
「築後 12～15 年目に行う第１回目の大規模修繕工事、25～30 年目に行う第２回目の大規模修繕工事、35～45 年目に行う第３回目の大規模修繕工事は、それぞれ、どのように異なるのか。それぞれの特徴は何か」
「修繕工事における『性能保証期間』と『期待する耐用年数』、長期修繕計画での『修繕周期』はそれぞれどのように異なるのか」

以上のような問いに対して、パートナー候補の建築家がどのように答えるか。その答えのなかで「建物の時間性」や「劣化の判断基準」について具体的にどのような話が出てくるか。そうした点に着目して話を聞いてみてください。

コミュニティーを把握できる建築家
区分所有建物の建物や施設の維持管理・修繕は、すべての区分所有者が費用を出し合って行います。大規模な計画修繕工事や改修工事では、その費用は膨大になります。
区分所有建物では全区分所有者が均分に権利と義務を持ち、全員の参加する総会が最高の意思決定機関となります。管理組合の方針や方向性は理事会が発議して総会で審議され、採決されます。
管理組合の理事会が発議しますが、全員が「お金を出し合って、建物を良好に維持管理しよう、修繕や改修をやっていこう」と合意できれば維持管理もスムーズに進みます。しかし、総会では総論賛成・各論反対や異論反論も出され、時には否決される場合もあります。
区分所有者のユニオンショップである管理組合の事業は、一般の建築工事の発注者とは意思決定の仕方が異なります。
コンサルタントとなる建築家は、そうしたマンションのコミュニティーの特性について十分理解していなければなりません。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20080709/524227/

ＨＰ管理員 2008 年 07 月 13 日（日）10 時 07 分 No.766

≪マンション管理新時代≫

大規模修繕工事に向けて管理組合内で合意を得なければならない課題は、コンサルタントの選定、調査･診断、修繕計画・設計業務の委託、調査・診断結果の報告や修繕計画・設計の提案、工事請負会社の選定と請負契約の提案など、たくさんあります。
大規模修繕に関連する事業をスムーズに推進するためには、これら合意形成のプロセスで適切なアドバイスを行うコンサルタントの役割が重要です。管理組合のパートナーとして合意形成のアドバイスを適切にできるかが、コンサルタントとなる建築家を選定するうえでのポイントとなります。

以上の点をコンサルタントとなる建築家の選定基準にしてください。
パートナー候補の建築家にいままでの経験や失敗した事例などを聞くのもよいと思います。散々苦労し、さまざまな失敗を繰り返し、悪戦苦闘してきた話を率直に聞ける建築家をお勧めします。

自立した建築家
管理組合・理事会は、建物・施設や設備の維持管理・修繕に伴う発注や契約を行います。契約を結んだり工事を発注したりする企業・団体には以下のようなものがあります。

・管理会社
・清掃会社
・エレベーターや自家発電、防災設備などの法定点検を行う法定点検会社
・分譲・販売会社
・元施工会社
・元施工設備会社
・分譲・販売会社や元施工会社の瑕疵補修担当部署
・大規模修繕や計画修繕工事専門の施工会社
・修繕材料メーカー

管理組合のパートナーとなる建築家は、以上のような企業・団体から独立して中立的立場を保っていなければなりません。特定企業の営利に偏ることなく、妥当な金額を判断し、建物施設の維持管理や修繕・改修に最も適した業者を選定するようアドバイスできる能力が求められます。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20080709/524227/?P=2

アップ報告 ＨＰ管理員 2008 年 07 月 12 日（土）08 時 30 分 No.764

「ＨＰ管理員からのお知らせ」欄（トップページ下部）に、
あいみつ．ねっとさんをリンクしました。

元管理会社勤務の方が書かれている、連載コラム、裏ワザ紹介、Ｑ＆Ａなど必見のサイトです。

http://www.aimitsu.net/

「灯油価格推移」に 7/10 調査データを反映

http://www.h-mansion-net.npo-jp.net/kyoudou/touyu10.html

「排水管清掃を共同購入で」をアップ

http://www.h-mansion-net.npo-jp.net/annnai/haisuikan.html

「長期修繕計画標準様式」は、読み直しも一段落です

http://www.h-mansion-net.npo-jp.net/tyoukei/hyouzyun-mokuji.html

大阪駅前ビル管理組合、収益を無申告　２７００万円追徴 ＨＰ管理員 2008 年 07 月 11 日 (金) 16 時 23 分 No.763

≪asahi.com≫

　大阪市が市街地再開発事業で建てた大阪キタの駅前ビルの四つの管理組合が、ビル内の駐車場や広告から得た収入を最長３８年間にわたって税務申告していなかった。大阪国税局から今年初めて、収益事業として申告が必要と指摘され、追徴できる０７年度までの５年間で無申告加算税を含めて法人税計２２００万円と消費税計５００万円を課税された。突然の指摘に管理組合や会計業務を請け負う大阪市の第三セクター「大阪市街地開発」に戸惑いもみられる。

　追徴課税されたのは、地下商店街としては国内最多の約５００店が入居するＪＲ大阪駅前第１～第４ビル（大阪市北区）を管理する組合。計１２６８の区分所有者がビル別に四つの管理組合に入っている。今年６月までの税務調査で各１１００万～２６００万円の申告漏れが指摘され、総額は計８３００万円にのぼる。

　収益とみなされたのは、各組合が徴収しているビル内の駐車場の使用料（月３万～４万５千円）や、壁面広告のスペース、荷さばき場などを貸し出した際の収入で、１９７０年の第１ビル管理組合設立以来、税務申告してこなかった。収益は修繕費や管理費として積み立ててきたという。

　事業ビルの管理組合は税法上、町内会やＰＴＡなどと同じ「人格なき社団」とされ、収益を目的としていないと判断された事業には課税はされない。しかし、国税局は６月までの税務調査で、駐車場の一部が区分所有者以外のテナントに有料で貸し出されていたことや、ビル内の広告スペースを賃貸して相当額の収益を上げていることなどから、いずれも収益事業と判断した。

　大阪市街地開発（社長・岩本康男元市計画調整局長）は６９年、大阪市が筆頭株主となって駅前ビルの管理・運営を目的に設立された。市ＯＢが歴代役員を務め、４管理組合の会計業務を受託している。０８年３月期の売上高は３８億円余りになる。同社の稲嶺一夫・総務部長は「マンションの駐車場などと同じように、管理組合の事業は非課税と考えてきた」と話す。

　第１、２ビルの組合はすでに税務申告し追徴額の納付を済ませたが、第３、４ビルの組合は申告せず、更正処分を受けたという。第１、第２ビルの組合は「税務署との折衝で一定の理解が得られたため申告した」とするが、第３、第４ビルの組合は「指摘に困惑している。今後、区分所有者の意見を集約して対応したい」としている。

http://www.asahi.com/kansai/news/OSK200807110056.html

灯油価格 ＨＰ管理員 2008 年 07 月 11 日 (金) 09 時 49 分 No.761

札幌市消費者ｾﾝﾀｰ調査価格の 7/10 調査分が発表されました

安値 103.8　高値 131.4　平均価格 123.08（消費税抜き）
平均価格で、前回（6/25）より 12.49 円の大幅な値上がりです。

次回調査は、7/25 予定のようです。

日本アーク、独自の屋上防水工法　マンションやビル向け、工費半分で長寿命 ＨＰ管理員 2008 年 07 月 10 日 (木) 10 時 37 分 No.760

≪北海道新聞≫

融雪・暖房システムなどの日本アーク開発（札幌、石岡道博社長）は、マンションやビル向けに独自の屋上防水工法を開発、普及に乗り出した。従来工法に比べて施工費が約半分の上、「半永久的に使用できる」（同社）という耐久性が特長。暖房効率が悪い最上階居室の保温にもつながるため、賃貸マンションの入居率向上にも役立つとみている。

　マンションなどの屋上防水工事は通常、コンクリートの上に、板紙にアスファルトをしみこませた「ルーフィング」と呼ばれる防水層を重ねて施工する。ただ、紫外線や寒暖差の影響で防水層は十五－二十年で劣化。その下のコンクリートが一部砂状になってしまい雨漏りの原因となるほか、コンクリ内部の鉄筋が腐食して建物の強度を損なう場合がある。

　同社が開発した工法は、防水層の上に厚さ五センチの発泡ポリスチレン製の断熱材をすき間なく張り、その上に砂利を厚さ五センチほど敷き詰める。砂利が日光を乱反射することで紫外線を遮断し、断熱材が外気や水を防ぐ。寒暖差がコンクリに伝わりにくくなるため劣化が進まないという。

　暖房効率の向上により、マンションなどの最上階居室の暖房費が約三割削減できるとみている。

　施工費は既築物件の場合で一平方メートル当たり七千円、新築物件で五千円。道内外の土建会社などと組んで全国で展開し、本年度は百棟の施工を目指す。問い合わせは日本アーク開発（電）０１１・８６２・３２２２へ。

http://www.hokkaido-np.co.jp/news/economic/104002.html

都心の超高層マンションの眺望は法的保護には値しない！？ ＨＰ管理員 2008 年 07 月 10 日 (木) 10 時 05 分 No.758

≪マンション管理新時代≫

ニュースでも報じていますが、近接地に同じデベロッパーがさらに背の高いタワーマンションを建てたために眺望が悪化したとして、超高層マンションの上層階住戸を購入した区分所有者有志が１戸当たり 750 万円の慰謝料の支払いを求めた訴訟で、大阪地方裁判所は６月 25 日、原告側の請求を棄却しました。

原告は大阪市浪速区に建つ地上 28 階建ての超高層マンション「ローレルコート難波」の住民５人。2000 年３月から 01 年８月にかけて、21～26 階の住戸を 3170 万～3820 万円で購入しました。訴えられたのは近鉄不動産とその親会社である近畿日本鉄道。近鉄不動産は 01 年 12 月、民事再生手続きに入っていたマイカルから「ローレルコート難波」に近接する東側の敷地の購入を決定し、そこに地上 39 階建てのタワーマンション「ローレルタワー難波」を計画。05 年 10 月にタワーは竣工しました。二つの超高層マンションの敷地は、都心ターミナル周辺の大規模な再開発が行われている「湊町再開発地区計画（ルネッサなんば）」の地区内にあります。JR 難波駅のターミナル施設「OCAT」（地上６階建て）を挟み、約 80mの距離で対峙（たいじ）しています。

先に建てられた「ローレルコート難波」のパンフレットには、こう書かれていました。
「朝日を浴びる東面、生駒山を間近に望む眺望。上層階の東方向を望む住戸からは、生駒山を背景に上町台地を望む眺望をお楽しみいただけます。朝日がやさしく差し込む窓辺は、早起きしたくなる朝の眺めが自慢です」
原告はこうした勧誘文句に魅かれて低層階より割高な上層階住戸を購入したものの、購入時には「ローレルタワー難波」の計画についての説明はなく、近接地に超高層マンションが建てられることがわかっていれば購入しなかったと主張しました。

裁判所はいわゆる“眺望権”を判決理由の中心には据えませんでした。眺望利益が保護されるかよりも、売買契約の手続きに問題があったかに重点を置いて判断しています。
裁判所が重視したのは、売買契約締結前に近鉄不動産が行った重要事項説明でした。
「ローレルコート難波」の重要事項説明書には特記事項として「周辺環境について」という部分があり、そこでは、「購入者には、周辺環境について、以下の事項をあらかじめ承諾していただきます」という文言に続き、以下のように、将来眺望が変わる可能性があることを明記して承諾を求めていました。

「将来本マンション隣接地および周辺に都市計画法、建築基準法等法律および湊町再開発築計画等の許容する範囲内の中高層建築物が建設される場合があること、特に本マンション南側道路をはさんだ近接地および OCAT をはさんだ東側近接地は開発予定であり、本マンションの眺望、日照条件、交通量等に変化が生じる場合があること等、周辺環境を充分調査確認のうえこの契約を締結し、以後この環境について売主および関係者に対し何ら異議を申し立てないこと」
原告が署名捺印した売買契約書の特約条項にも、「周辺環境について」と題して「甲（注：買主）は周辺環境について以下の事項を承諾した」の文言に続き、同じ記載がありました。
原告はこの重要事項説明について「被告は形式的に読み上げただけだったので、内容を理解したうえで購入したわけではない」と主張しましたが、裁判所は、重要事項説明を受けた段階で原告が特に質問をせず、異議も唱えなかったと指摘して、説明内容に納得して売買契約を締結していると認定しました。

専門用語が羅列される重要事項説明は、“マンションを購入する”と決断して高揚している人にとっては退屈な時間かもしれません。それでも、一つとして聞き落としてよい内容はありません。購入予定者にとっては、周辺環境の変化だけでなく、区分所有建物やマンション管理の全体像についても理解を深める最初のチャンスです。わからなければ、説明者がいくらいやな顔をしても、理解できるまで質問を繰り返すのが当然だと思います。もしも一般人にわからないように故意に説明していたら、そちらのほうが問題です。
今回の判決は、重要事項説明の大切さをあらためて示唆しているように思います。

では、坪単価が割高に設定されている上層階で眺望が悪化したら資産価値は減少しないのでしょうか。減少するとしたら、その分は損害賠償の対象となる可能性もあります。
この点について、裁判所は次のように判示しています。
「マンションの上層階になるほど高めの価格設定がされているということは、本件マンションに限ったことではなく、眺望が良好であるか否かを問わず、一般に認められるところであり、これは、ステータスや騒音、防犯、通風、日照などの多様な理由に基づくものと考えられる」
「もともと本件敷地には中高層建物が建築される可能性があったのであり、その旨原告らは説明を受け、本件売買契約を締結したものである。そうである以上、実際に適法な中高層建物（ローレルタワー難波）が建築されたからといって、本件マンション住戸の資産価値が低下するということはおよそ考えられないし、仮にそうした事実が発生したとしても、これを被告らの違法な行為と評価することはできない」

原告のうち４人はすでに控訴手続きを済ませたそうです。控訴審では重要事項説明を原告が本当に理解していたか、眺望阻害による資産価値の減少分をどのように評価するかも争点になりそうです。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20080709/524228/

ＨＰ管理員 2008 年 07 月 10 日（木）10 時 07 分 No.759

≪マンション管理新時代≫

ところで、今回の裁判ではなぜ“眺望権”は大きな争点にならなかったのでしょうか。
裁判所は判決文の中でこう指摘しています。
「本件マンションは、大都市大阪の中心部、都市計画法上の商業地域に位置し、建築基準法上の日影規制もなく、容積率は 1000％とされている土地の上に立てられた居住用マンションである。その住民である原告らが、たまたま周辺に同程度の高さの高層マンションが存在していなかった結果として、良好な眺望を独占的に享受していたのだとしても、その享受が社会通念上独自の利益として承認されるべき重要性を有し、法的保護に値するものであったとは到底認められない」
――「到底認められない」という結語はかなり強い表現です。
日影規制もない都心の商業地域に建つ超高層マンションでは、「日照権」よりもはるかに弱い権利とされる“眺望権”を認める理由はない、と断定したといえるでしょう。

誰だって、窓から眺める景色は美しいほうがうれしいでしょう。大金を払って購入したマンションの前に眺望をふさぐ壁のようなマンションが建てられたら、まず不愉快になると思います。しかも、それが同じデベロッパーによる新築マンションだったら、“だまし討ちにあった”と怒りだす人がいても不思議ではありません。
しかし、デベロッパーは用意周到です。今回の眺望のように先々のトラブルが予想されるような事項については、いざというときに責任を回避できる文言を売買契約書や重要事項説明に必ず入れています。モデルルームでのセールストークでも、不確定要素がある場合には断定的な表現は絶対にしないように日ごろから研さんを積んでいます。

眺望権について争われた事例はこれまでにもいくつかあります。認められなかったケースのほうが多数を占めていますが、認められたケースもいくつかあります。
有名な判例には、原告３人に対して合計 225 万円を賠償するよう住友不動産に命じた 2004 年３月 31 日の札幌地裁判決や、売り物の眺望を阻害する建物が建築されることを容認して自社所有の隣接地を別の建築業者に売却したマンションデベロッパーに

損害賠償を命じた 1993 年 12 月 9 日の大阪地裁判決などがあります。
いずれもデベロッパーが隣地の計画をある程度コントロールできる立場にあったにもかかわらず、すでに分譲したマンション購入者に対して配慮を欠いた点で信義則違反を問われたケースです。このうち札幌地裁判決が扱ったのは、札幌市の中心部にある中層マンションであり、立地条件などは今回の大阪地裁のケースと若干似ているところもありますが、結果は今回の大阪地裁判決とは逆になっています。

このように眺望阻害をめぐるトラブルでは、裁判所の判断は収束していません。供給者と購入者の間に継続的な信頼関係が築かれない限り、「眺望」をめぐる争いは今後も耐えることはない気がします。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20080709/524228/?P=2

台風や強風のときだけ雨漏りする場合は､保証の対象となるのか？ ＨＰ管理員 2008 年 07 月 09 日 (水) 22 時 00 分 No.757

≪マンション管理新時代≫

Ｑ：４月８日付の「売買契約書には雨漏り保証の記載はないが、補償は請求できるのか？」に関連した質問です。台風や強風のときだけ雨漏りする場合は、保証の対象になるのでしょうか。

Ａ：ご質問者が想定されているのは、外壁とかパラペット部分とかルーフバルコニー部分からの雨水の浸入のことだと思います。要するに、横なぐりの風がマンションに当たって雨水の浸入する現象が起こったときの話になります。

風雨が強いときに外壁から水が室内に浸入する原因としては、外壁に貫通クラックが入っている状況が思い浮かびます。そのようなことがなければ、雨水が室内に浸入することはおそらくないでしょう。また、ルーフバルコニーなどでは、床面と立ち上がり部分の防水処理が十分でなかったために雨水の浸入を容易にしてしまうケースが考えられます。
まず、このようなクラックや防水処理の不具合が経年劣化によるものか、竣工時の不具合によるものかを調査しなければなりません。

ご質問者が「保証」と表現をされているのは、恐らくアフターサービスのことではないかと思います。ここで、アフターサービスと瑕疵担保責任、債務不履行責任との違いを押さえておきましょう。

アフターサービスは、売り主の営業政策として売買契約によって定められた債務で、定められた欠陥についてその欠陥がいつ発生したか、その原因は何なのか、また隠れた瑕疵なのかといった問題点を抜きにして、アフターサービス規準に該当する個所であれば、購入者から指摘された不具合の部分をとにかく補修することを意味しています。

一方、瑕疵担保とか債務不履行は、契約時に何らかの瑕疵や不具合が存在し、それが原因で補修の必要性や損害が発生していることを言います。ですから、請求者、つまり購入者側で不具合を特定し、それが契約時に存在していたことを主張しなければ、補修請求や責任追及はできません。

ご質問に対する答ですが、アフターサービス規準の中に外周壁部分の雨漏りも含まれているのであれば、アフターサービスの期間内なら保証してもらえます。さらに、契約時（分譲時）に不具合（施工上の明らかな手抜きなど）があれば、売買契約に定めがなくとも、民法上の法的請求として補修請求が可能となります。

瑕疵担保責任に関しては、住宅品質確保促進法により、雨漏りについては 10 年間、瑕疵修補を請求できることになっています。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20080702/524068/

備える：耐震診断・補強／１１　高額負担、マンションためらい ＨＰ管理員 2008 年 07 月 09 日 (水) 19 時 45 分 No.756

≪毎日ｊｐ≫

横浜市の無料の予備診断（簡易診断）で、計３９棟のうち２棟のピロティ部分について「耐震基準を下回っている」と診断された同市磯子区の鉄筋コンクリート５階建てマンション。管理組合は００年６月、総会を開いて本診断（精密診断）実施の是非を協議した。

マンションには共用部分があるため、診断費拠出には区分所有法に基づいて総会で過半数の賛成が必要だが、結果は「賛成８３・９％」。当時理事だった小野崎義勝理事長（６６）は「残りは委任状も提出しないなど意思表示のなかった人で、反対はなかったと記憶している」と振り返る。

マンション全体で管理組合を組織して修繕積立金を徴収していることもあり、「他の棟から『うちは関係ないのに、なぜ費用を負担しないといけないんだ』という声が出るのでは、と危惧（きぐ）していた」と小野崎理事長。耐震診断にかかわった１級建築士の岡田英二さん（５４）は「以前から一部の棟の修繕工事でも全体の積立金を使っていたので、抵抗感がなかったのではないか。補強対象となった２棟はマンションの玄関口として、他の棟の入居者も通行していることも理解が得られた理由と思う」と話す。

ところが横浜市全体でみると、マンションの耐震診断は思うようには進んでいない。市が耐震診断支援事業を始めた９８年度から０７年度のデータでは、予備診断を受けた約１７００棟（約６万３００戸）のうち、３分の１に当たる約５６０棟（約３万５０００戸）は本診断が必要とされたが、本診断をしたのは約９０棟（約５９００戸）にすぎない。助成制度を使っても１棟当たりの診断費用が平均約３６３万円（うち補助額約１４９万円）と高額なことが、なかなか踏み切れない理由だ。

同市建築企画課の加藤高明課長は「８１年の建築基準法改正以前に建てられた旧耐震基準のマンションは、ちょうど建て替えか改修の時期に当たり、『無料診断なら受けようか』と考える。だが、本診断は１００万円単位の費用がかかるうえ、改修となるとさらに高額の負担を強いられるので二の足を踏んでしまう」と分析する。

http://mainichi.jp/select/weathernews/news/20080709ddm013100189000c.html

アップ報告 ＨＰ管理員 2008 年 07 月 09 日 (水) 12 時 57 分 No.755

http://www.h-mansion-net.npo-jp.net/link/kanrikaisyalink.html
管理会社一覧に、ソームズシンク（株）を追加

マンション管理会社に嫌がらせ電話 850 回 ＨＰ管理員 2008 年 07 月 08 日 (火) 20 時 25 分 No.754

≪nikkansports.com≫

自宅マンションの管理会社に８５０回以上の嫌がらせ電話をしたとして、高松北署は８日、業務妨害の疑いで、高松市屋島西町、無職小笠原和彦容疑者（６０）を逮捕した。「全面否認する」と話しているという。

調べでは、４月中旬から６月初旬にかけ、管理会社「穴吹コミュニティ」（高松市）の支店にほぼ毎日、数回から数十回、社員を中傷するなどの電話をかけて業務を妨害した疑い。

小笠原容疑者は２００６年に入居後、叫び声を上げるなど住人と騒音のトラブルが絶えず、同社から注意を受けていたという。高松北署は注意に腹を立てて電話したとみて調べている。

http://www.nikkansports.com/general/news/f-gn-tp0-20080708-381305.html

灯油２２円値上げ　コープ正式発表 ＨＰ管理員 2008 年 07 月 08 日 (火) 16 時 36 分 No.753

≪北海道新聞≫

生活協同組合コープさっぽろ（札幌）は七日、全道の灯油価格を十一日から一リットル当たり一律二十二円引き上げると発表した。道内全地区で過去最高値を更新し、札幌地区では、一リットル百二十九円になる。

原油高騰に伴う卸価格の上昇によるもの。最高値は稚内と根室の同百三十五円、名寄や富良野は同百三十三円、函館や北見は同百三十一円、旭川や苫小牧は同百三十円。

今後も原油価格の高騰が予想されるため同生協は、消費税の減免や原油高の抑制対策を政府に求める署名活動を七月中旬から全道で展開。農協や漁協などにも参加を呼び掛ける。

http://www.hokkaido-np.co.jp/news/life/103650.html

連載特集 ： 第 105 回　マンション知識を整理するための用語解説（その２） ＨＰ管理員 2008 年 07 月 07 日 (月) 21 時 01 分 No.752

≪日経住宅サーチ　マンション管理サテライト≫

国土交通省のマンション総合調査（平成 15 年）によると、完全な自主管理をしている管理組合は全体の 7.7%。残りの９割以上が、何らかの形で管理会社に業務を委託している。そして、同じく国交省が実施した「マンション管理業者への全国一斉立入検査」（平成 19 年度）によると、同省により是正指導された管理会社数は前回調査（平成 18 年度）より約１割増えた。改めて、

法令順守の徹底が不十分であることが明確になったといえる。管理業務を委託している管理組合にとっては、より厳しい目で管理会社と接する必要が出てきている。そこで、今回は管理会社に関連する用語を解説することにした。良きパートナーとしての関係を継続するためにも、相手（管理会社）のことを深く知ることが必要だ。

■適正化法による「登録義務化」の意味が薄らぎ始めている

　突然だが「どうして空は青いの？」と聞かれて、読者の方は上手に説明できるだろうか。日常生活に溶け込んで当たり前のようになってしまうと、疑問に感じることがなくなり、かえってその正体が見えにくくなることがある。マンション管理にも同じことが当てはまる。分譲マンションに住んでいて管理会社が日常管理するのが当然のようになってしまうと、「管理会社って何？」と聞かれて答えに困ることになる。

　管理会社（正確には管理業者）とは管理組合から委託を受けて、マンション管理業を営もうとする者のことをいう。平成 13 年に施行された「マンション管理適正化法」により、基幹事務（会計や維持修繕に関する業務）を含む管理事務を行なう管理会社には、国土交通大臣への登録が義務付けられた。これまで、建設大臣告示による任意の登録制度は存在したが、登録数が少なく法的強制力もなかった。このためトラブルも発生していたことから、強制化へと制度変更。管理組合の保護および悪徳業者の排除に踏み切った。

　ただ、残念なことに登録している管理会社といえども、法令違反する業者はなくなっていない。冒頭でも触れた是正指導を受けた管理会社は、すべて登録管理会社だった。登録要件が甘いのか、あるいは管理会社自身の意識が低いのかは定かでないが、検査結果を見る限り、個人的には管理会社の「質」が悪化している印象を受ける。もちろん、適正化に努める管理会社も少なくないだろうが、マイナスイメージは膨らむばかりだ。

　【マンション管理業を営むための登録要件】

資産の総額から負債の総額を引いた基準資産額（財産的基礎）が 300 万円以上あること
各事務所に成年者である専任の管理業務主任者を一定数、設置できること

■あくまで管理会社はサポート役　すべての決定権は管理組合にある

　それだけに、管理会社に振り回されないよう、今まで以上に管理組合がしっかりしなければならない。両者の権利義務関係を、きちんと理解しておくことが必須条件だ。

　法的に、管理組合と管理会社は「委任」の関係にあると解されている。委任とは、当事者の一方（管理組合）が法律行為をすることを相手方（管理会社）に委託し、相手方がこれを承諾することによって成立する契約のこと。より正確には「準委任」（法律行為以外の事務処理を委託するため）とされており、委任の規定が準用される。民法に基づき、管理委託（受託）契約が成り立っていると考えてもらえばいいだろう。

　たまに、「管理会社から管理費の値上げが提案され、緊急に管理組合で対応を検討した」といった話を耳にするが、管理組合と管理会社がどのような位置関係で結ばれているかが分かっていれば、「どうすれば値上げを阻止できるか？」といった議論は無意味であることに気付くはずだ。言うまでもなく、マンション管理の主体は管理組合であり、管理業務を受託している管理会社に管理費を値上げする権限はない。提案や助言はできても、実行力までは伴わないのだ。もし、「管理会社の力は絶対で逆らえない」などと考えていたら大きな誤解だ。決定権者は誰なのか？……肝心な本質を見失わないことが重要となる。

■表面上は一字違いでも、「管理会社」と「管理者」の意味はまったく異なる

　今般、居住者の高齢化などを理由に、理事会を中心とした管理組合主導によるマンション管理が一部の管理組合で機能を失いつつある。そのため、管理会社など第三者に管理運営を権限委譲する新方式が検討され始めている。この議論、要は「誰を管理者にするか？」という話なのだが、「管理者」と「管理会社（管理業者）」の違い（意味）が分かっていないと、正確な理解は難しい。復習をかねて、ここでは両者の違いを確認しておこう。

　管理者　建物（敷地および附属施設を含む）の維持管理を常時、行なうために、区分所有法に基づいて選任された者のこと。共用部分の保存行為・集会や規約で定められた行為につき、権限を持ち、同時に義務を負う。
管理業者　管理組合から委託を受けて、マンション管理業を営もうとする者のこと。
登録が義務付けられており、無登録では管理業務は行なえない。

　実務レベルに話を戻すと、マンション標準管理規約では理事長を区分所有法に定める管理者としている。そして同時に、理事長は管理組合の代表者でもあるとしている。とても重い任務を背負った役職なのだ。あまりにも“重い”任務ゆえに、なり手が見つかりにくくなっており、結果、組合運営が立ち行かなくなっている実態がある。マンション管理の難しさを思い知らせる一面が見え隠れする。「自分のことは、自分でする」……至って当然のことなのだが、自主管理している管理組合が１割にも満たない現実をかんがみると、「理想」に近いのかもしれない。

　今、マンション分譲市場では「資産価値」を意識した物件選択が重要視されている。しかし皮肉なことに、マンション管理市場では“自ら”その資産価値を下げる圧力が働いている。実に悩ましい現象といえるだろう。解決の糸口が見つかるのが先か、マンションの資産価値がゼロになるのが先か？……こうした設問はナンセンスだ。我が身を振り返り、今できることは何なのか、各区分所有者が自問自答することが先決だろう。

http://sumai.nikkei.co.jp/mansion/kanri/serial.cfm

住まいナビ：マンション管理組合で理事になったら。　ＨＰ管理員 2008 年 07 月 07 日 (月) 20 時 57 分 No.751

≪毎日新聞≫

◆マンション管理組合で理事になったら。

◇入居者の橋渡し役に　独断専行は問題拡大にも
　戸建てよりもマンションを選ぶ理由に「近所付き合いが面倒」を挙げる人は少なくない。だが、忘れていけないのが管理組合の存在。立候補者がなければ、持ち回りで理事が回ってくるのは避けて通れない道だ。

　首都圏にある築２年目のタワーマンションに住む会社員、山中誠二さん（４５）＝仮名＝は今年、管理組合の理事長になった。「どうせいつかは回ってくるのだから」と軽い気持ちで引き受けたが、現実は想像をはるかに超えていた。総戸数は約１２００。月に１度、週末に開かれる理事会では入居者からのクレームなど平均２０件もの議題を３～４時間かけて議論するが、利害の対立もあって解決は容易でない。山中さんは「日々、トラブル処理に追い回されている感じ」と表情を曇らせる。

■「モンスター」

　個人向け不動産コンサルティング「さくら事務所」（東京都中央区）の上級コンサルタント、土屋輝之さんは「管理組合をサポートするはずの管理会社の怠慢で理事が追い詰められ、独断専行の『モンスター』になってしまうケースが案外多い」と指摘する。

　よくあるのが管理費・修繕積立金の滞納者の名前を掲示板に張り出したり、駐輪違反の自転車を強引に撤去・施錠する行為。理事にとっては入居者のモラルを欠いた行動こそ「モンスター」だが、土屋さんは「強硬策はトラブルを拡大させてしまうだけでなく、逆に法的手段に訴えられることさえある。まじめで責任感が強い理事ほど陥りがちなので注意が必要」と警告する。

　タワー型か低層タイプか、ファミリー向けかコンパクトな投資向けマンションかなどタイプによってトラブルは千差万別。万能の解決策はないが、共通しているのはコミュニケーションの欠如だ。土屋さんは「住む階や位置によっても入居者の問題意識は違う。イベントや入居者専用のインターネットサイトなどを活用して交流を図ったり、トラブルの当事者の言い分をよく聞いて解決の道を探るべきだ」とアドバイスする。

■保証期間に注意

　特に築２年目までに理事になった場合、共有部の点検には注意が必要だ。法律で１０年保証が定められていても、それは「構造耐力上主要な部分」と「雨水の浸入を防止する部分」に限られ、それ以外はほぼ２年で無償修繕期間が終了するためだ。例えばコンクリートのひび割れ。約７割が乾燥・収縮が進む築３年目までに発生するとされるので、無償のうちに直しておきたい。

　ただ、分譲業者や施工業者の自主点検や系列の管理会社の点検では指摘漏れの恐れがある。土屋さんは「管理組合側に立った報告書は期待できない。２年を過ぎると有償になることを積極的に知らせる業者もほとんどない」と話す。

　自衛策として管理組合が自主的に実施する点検の方法は主に３種類。（１）居住者からの申告を理事会で取りまとめる個別チェック（２）居住者で一斉に巡回点検する集団チェック（３）専門的な技能・機器を持つ第三者機関に依頼する。個別、集団チェックは費用がかからず手軽だが、見落としは避けられない。

　一方、第三者機関による専門的な点検を受ければ無償修繕を求める際の有力な根拠になる半面、数十万円から百万円単位の費用が必要になる。この場合、実施の是非は原則として管理組合の総会決議が必要なので、ここでも“暴走”は厳禁だ。【丹野恒一】

＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝

　■＋α

◇管理会社の変更も視野に
　「マンションは管理を買え」といわれる。購入の際は物件そのものに目が行くのは致し方ないが、管理会社次第で生活の質や管理組合の将来的な財政事情も変わってくる。

　特に管理委託費が低額の小規模マンションや主体性がなく言いなりの管理組合の場合、管理会社の怠慢で管理の質が低下したり、必要以上に高額な管理費を徴収されていたりする。管理費は業界全体では低価格化の流れだが、新築時の指定管理業者のままだと競争原理が働かず、平均１５～２０％割高だとも言われる。

管理会社の変更を視野に入れて複数の業者に見積もりを依頼すれば、管理の質を落とさずコストダウンできる可能性が高く、その分を修繕積立金に回すことで、将来の破綻（はたん）リスクを回避できる。

http://mainichi.jp/life/housing/news/20080707ddm013100007000c.html

管理組合の効率的運営をテーマにした意見交換会、７月 19 日に札幌市で開催 ＨＰ管理員 2008 年 07 月 07 日 (月) 12 時 06 分 No.750

≪マンション管理新時代≫

北海道マンション管理問題支援ネットは、分譲マンションの管理組合役員や区分所有者を対象に、「第３回　マンション意見交換会」を７月 19 日（土）に開催する。
テーマは無駄を排した管理組合の効率的運営。管理委託契約にかかる経費やエレベーターの保守点検経費など、管理組合が支出する経費種目は多岐にわたるが、無駄な支出を抑えるために、他の管理組合との情報交換と交流を図る。
参加する管理組合は直近の決算書を持参すれば、他の管理組合との比較もしやすくなる。

日時：　2008 年７月 19 日（土）　13：30～16：30
場所：　札幌市資料館　２階　研修室　（札幌市中央区大通西 13 丁目）
　　※札幌市営地下鉄東西線「西 11 丁目」駅下車　１番出口から徒歩５分
　　　札幌市電「中央区役所前」下車　徒歩６分
　　　　同　「西 15 丁目」下車　徒歩５分

内容：　管理委託契約をはじめとする、無駄を排除した効率的運営とは

定員：　80 人
参加費：　会員　無料
　　　　一般　400 円
主催：　北海道マンション管理問題支援ネット
申し込み：　下記宛に電話で申し込み
問い合わせ：　北海道マンション管理問題支援ネット
　　　　TEL：011‐272‐5126

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/knp/info/20080626/523895/

アップ報告 ＨＰ管理員 2008 年 07 月 06 日 (日) 12 時 22 分 No.748

北海道の管理会社一覧に（株）ＳＫＩ ＪＡＰＡＮ（倶知安町）を追加

http://www.h-mansion-net.npo-jp.net/link/kanrikaisyalink.html

「長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン」

を徐々にアップしています。

http://www.h-mansion-net.npo-jp.net/tyoukei/hyouzyunyousiki.html

ＨＰ管理員 2008 年 07 月 06 日（日）19 時 39 分 No.749

「長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン」のアップ

ひと段落です。

誤字等を発見されたら、掲示板等に記入していただけると助かります

「長期修繕計画標準様式

長期修繕計画作成ガイトライン

長期修繕計画作成ガイドラインコメント

目次へ」

http://www.h-mansion-net.npo-jp.net/tyoukei/hyouzyun-mokuji.html

国分寺市議を書類送検　ビラ投函で住居侵入 ＨＰ管理員 2008 年 07 月 03 日（木）19 時 10 分 No.745

≪msn 産経ニュース≫

　東京都国分寺市の共産党市議団発行のビラ「市議会報告」をマンションの集合ポストに投函するために敷地内に立ち入ったとして、警視庁小金井署が住居侵入の疑いで、同党の幸野統（おさむ）市議（２７）を書類送検していたことが３日、分かった。

　調べでは、幸野市議は５月１８日午後５時ごろ、同市本多のマンション１階の集合ポストに市議会報告を配布するため、敷地に侵入した疑い。マンションには関係者以外の立ち入りを禁止する張り紙があり、男性住民が投函中の幸野市議を見つけて「許可を受けているのか」と聞いたところ、市議は「無許可です」と答えたという。

　マンション管理組合が被害届を提出し、同署が６月９日に書類送検した。幸野市議は「集合ポストはオートロックのドアの外側にあり、誰でも出入りできた。市議会の報告は議員の義務で、書類送検されるのはおかしい」と話している。

　ビラ配布をめぐっては今年４月、自衛隊のイラク派遣反対のビラを配るために東京都立川市の自衛隊官舎に無断で入ったとして、住居侵入罪に問われた市民団体メンバーの有罪が最高裁で確定している。

http://sankei.jp.msn.com/affairs/crime/080703/crm0807031151014-n1.htm

ＨＰ管理員 2008 年 07 月 04 日（金）18 時 15 分 No.746

≪YOMIURI ONLINE≫

「悪質性ない」管理組合、被害届撤回

マンション集合ポストに議会報告　共産市議を書類送検

　国分寺市内のマンションの集合ポストに、共産党の同市議が市議団発行の議会報告を入れたところ、小金井署がこの市議を住居侵入の疑いで地検八王子支部に書類送検したことがわかった。マンション管理組合は住民の要望を受け、被害届を同署に提出したものの、「悪質性はない」として取り下げを申し入れた。集合住宅へのビラ配りを巡っては、表現の自由と、住民が平穏に暮らす権利のどちらを優先すべきか。

　送検されたのは、幸野統(おさむ)市議（２７）。同署によると、幸野市議は５月１８日午後５時ごろ、マンション１階玄関ホールの集合ポストに議会報告を配布するため、敷地内に侵入した疑い。

　被害届が同２２日、マンション管理組合から同署に出され、６月９日、同署は書類送検した。理由について、同署は「配布物の内容は関係ない。警察としては被害届が出されたため、事実関係を確認し、手続きに沿って送検した」と説明する。

　このマンションは正面扉を入ったホールに集合ポストがあり、続いてオートロック式の自動ドアがある。集合ポスト近くにはビラ配りを禁止する張り紙があるものの、実際にはほかの政党のビラなども配布されているという。

　同党市議団によると、これまでこのマンションでトラブルになったことはなく、当日も投函(とうかん)を目撃した住民の一人から注意を受け、幸野市議は配布をやめたが、住民に納得してもらえなかったため、一緒に近くの交番へ行ったという。

　市議団の川合洋行団長は、送検に対して「議員の責務でもある議会報告活動や、住民の知る権利を侵害するものでゆゆしき事態だ」と反発、不起訴処分を求めている。

住民には賛否　管理組合の副理事長によると、管理組合はこの住民の要望を受けて被害届を出したものの、「悪質性はない」などとして６月下旬から地検支部に相談しており、今月３日、正式に被害届の取り下げを申し入れたという。

　ただ、マンション住民の間でも様々な意見がある。男性会社員は「ビラやチラシの配布は、ゴミが増えるので迷惑。自分が目撃しても、警察に通報する」と厳しい対応に賛同する。一方、男子学生（２３）は「脅迫的な内容であれば通報するけれど、そうでなければわざわざ警察に連れて行くことまではしない。内容によるのではないか」と話している。

　一橋大の阪口正二郎教授（憲法学）は「住民はビラを受け取る権利も、受け取らない権利もある。あらゆる種類のチラシやビラの配布を取り締まると、嫌がる人もいる政治的な内容のものだけが結果的に規制されることになってしまうのでは」と危惧(きぐ)している。

http://www.yomiuri.co.jp/e-japan/tokyotama/news/20080704-OYT8T00011.htm

ＨＰ管理員 2008 年 07 月 06 日（日）12 時 07 分 No.747

≪東京新聞≫

「禁止」守って　国分寺ビラ投函届け出の住民

国分寺市本多のマンションの集合ポストに市議会活動のビラを投函（とうかん）した幸野統（こうのおさむ）・共産党市議（２７）が住居侵入容疑で書類送検された問題で、幸野氏のビラ投函を見つけ、小金井署に届け出たマンション住民の男性が五日、取材に応じ、「ビラ禁止と書いてある以上、やめるべきだ」と求めた。

同マンションは二〇〇五年に管理組合の総会でビラ投函の規制を決議。集合ポスト横に投函禁止の張り紙が掲示されている。

男性は「毎日すごい量のビラがポストに入り困っている。禁止と分かっていて入れるのはおかしい」と主張。「（市議が）主張を知らせるのは街頭演説やインターネットでもできる。生活を脅かす権利はない」と述べた。

この問題でマンションの管理組合は、いったん小金井署に提出した被害届を取り下げている。

一方、幸野氏の支持者らは同日、市内で「知る権利・知らせる権利を守ろう７・５決起集会」を開いた。

集会では「ビラ配布のために平穏に立ち入ることが『住居侵入罪』となるなど到底考えられない。住民の知る権利をも侵害する」として幸野氏の不起訴処分を東京地検八王子支部に求めるアピールを採択。集会後はＪＲ国分寺駅前で街頭活動を実施した。

http://www.tokyo-np.co.jp/article/tokyo/20080706/CK2008070602000094.html

住人発案で修繕費圧縮　高層マンションに空中移動足場 ＨＰ管理員 2008 年 07 月 03 日 (木) 09 時 31 分 No.744

《中日新聞》

二十五階建ての高層マンションの大規模外壁修繕費を四割、五千万円削減させたのは、菓子箱を応用した足場のアイデア工法だった。住人の菓子箱メーカーの元経営者が考え出したその工法は、壁面に沿って鉄パイプを縦横に組み上げる通常工法より大幅にコストを圧縮した。各地のマンション組合や業界が注目している。その工法とはー。　（佐橋大）

名古屋市北区の高層マンション「アンビックス志賀ストリートタワー」は築十五年、二十五階建てで百二十戸が入居する。このマンションで今春、各戸のベランダからせり出した大箱に乗り込んだ作業員が作業する姿が繰り広げられた。

外壁の定期修繕は建物を長持ちさせるのに欠かせない。修繕を怠ると劣化した目地などから水がコンクリートに染み込み、かびの発生や建物の強度低下を招く可能性もある。

定期修繕は管理会社任せというマンションが多い現状の中、「アンビックス」の管理組合の住人は修繕業者と直接交渉。組合の修繕委員の河島孝守さん（６６）が発案した新工法での施工ができないか掛け合った。

新工法では、ベランダの床と天井の間に突っ張り棒のような支柱を設置。作業員が乗る箱をベランダから外にせり出すように支柱に取り付ける。支柱の下にはキャスターも設けられ、支柱の突っ張りを緩めると、箱ごと水平方向に移動できる。箱に乗り込んだ作業員は手の届く範囲の壁を洗浄し、タイルを補修、目地材を交換したら、次々に横向きに移動して壁を修繕していく。壁に沿って一階から最上階まで鉄棒を縦横に組む足場設置や、ゴンドラをつる工法に比べて、仕掛けが小さく費用も大幅に抑えられた。

塗料を耐久性の高いものに格上げしたにもかかわらず、この新工法導入で修繕費は、在来工法より約五千万円少ない七千三百万円に圧縮することができた。

◇

建築の専門家でない住民からの発案を相手にしない業者ばかりの中で、塗装などの専門業者「伝栄興業」（名古屋市天白区）だけが実用化の検討を約束してくれた。労働基準監督署と相談する傍ら、二分の一の模型を作って強度実験を繰り返し「安全性を確かめた」（同興業）という。

通常の工法に比べ、広い範囲の部屋の視界や日照を、飛散防止シートや足場で遮ることもなく、入居者に好評を得た。施工期間も当初予定の五カ月から約一カ月短くなった。管理組合の田村静雄理事長（６３）は「業界の常識にとらわれない素人の視点が好結果につながった」と喜ぶ。

新工法は高層マンションの修繕以外にも、マンションの一部タイルをピンポイントで直す工事などにも応用できるという。「聞いた瞬間、世間に通用すると思った」と伝栄興業の沢田伝機社長（３０）は振り返る。

新工法はまだ一例しか行われておらず、安全性を客観的に示す努力も今後求められそうだが、同興業は「空中移動足場」と名付け、現在、特許を申請中だ。

修繕コストを大幅に押し下げた今回のケースについて、マンション管理の相談を受けるＮＰＯ法人・集合住宅管理組合センター（東京都）の有馬百江常務理事は、修繕を管理会社任せにしなかった点を評価する。「長期修繕計画書に過大に修繕を盛り込む業者もいる。工法を変更しなくても、修繕個所や単価、時期を見直すだけで大規模修繕費を六千三百万円から四千百万円に圧縮した例もある」と話す。

http://www.chunichi.co.jp/article/living/life/CK2008070302000137.html

備える：耐震診断・補強／１０　耐力壁少ないピロティの危険 ＨＰ管理員 2008 年 07 月 02 日 (水) 19 時 04 分 No.743

≪毎日 jp≫

「ピロティが危ない」。横浜市磯子区の鉄筋コンクリート５階建てマンション（３９棟、戸数６９６）のある入居者は、常に不安を感じていた。マンション北端にある２号棟（戸数１８）と南端の２１号棟（同２８）は、マンションの玄関口として入居者が通行できるよう、１階部分が柱のみで耐力壁が少ないピロティ形式となっており、大地震で崩壊する恐れがあるからだ。

国の「マンション耐震化マニュアル」によると、８１年の建築基準法改正以前に建てられたマンションの中でも、構造上のバランスが悪い建物は特に耐震性の確認が必要だ。具体的には▽平面・断面形状が不整形（Ｌ字形やコの字形など）▽上・下層部で構造形式が異なる▽細長い形状▽ピロティ形式（１階の駐車場や店舗で壁が抜けている）▽耐力壁の配置のバランスが悪いーーが挙げられる。

横浜市港南区で建築設計事務所を経営する１級建築士、岡田英二さん（５４）は東京都港区の建築事務所に勤めていた約１０年

前、磯子区のマンションの修繕工事の設計・監理を担当した。ピロティは耐震性に問題があることから、管理組合の理事会で協議し、「市の無料診断を受けてみよう」ということになった。

分譲マンションを対象にした同市の「マンション耐震診断支援事業」は９８年度から始まった。診断は２段階。マンション管理組合の申し込みを受け、まず無料の予備診断（簡易診断）を実施する。図面や現地調査で倒壊の危険性を大まかに判断し、本診断（精密診断）が必要かを見極める。倒壊の危険がある場合は本診断にかかる費用の概算を示し、本診断でより詳しく耐震性を調べ、どんな補強工事が必要かを示して工事費を見積もる。本診断は１戸当たり３万円を限度に総費用の２分の１を助成する。

磯子区のマンションは００年５月、市の予備診断を受けた結果、２、２１号棟のピロティ部分について「耐震基準を下回っている」として、本診断の必要があるとの診断になった。本診断の概算費用として２棟合わせて８７３万円と告げられ、管理組合の総会で入居者の意見を聞くことになった。

http://mainichi.jp/select/weathernews/news/20080702ddm013100180000c.html

インターホンの交換を検討している。管理組合として注意すべきことは何か ＨＰ管理員 2008 年 07 月 01 日 (火) 20 時 21 分 No.741

≪マンション管理新時代≫

Ｑ：分譲時に設置されているインターホンが老朽化し、管理員室と警報情報が直結する、または管理員室からの一斉放送が可能になる新しい機種に交換することを検討しています。
管理組合としては、どのようなことに注意したらよいでしょうか。

Ａ：「ピンポーン」と鳴るだけのチャイムや声だけやりとりできるインターホンなど住戸で完結しているものは、管理規約に特段の定めがない限り、専有部分として扱われています。壊れたら自分で修理したりカメラ付きの機種に取り換えたりしています。
結果として、新たな配線モールが玄関脇の外壁を這ったり各戸でまちまちの玄関子機が設置されたりしていくことになります。新築時に非常警報押しボタン付きであったものが、所有者や不動産屋によって非常警報の付いていない機種に取り換えられてしまっているところもあります。
このように、インターホンを専有部分として扱うだけでは、機能や美観上で限界があるようです。
管理組合によっては、住戸完結タイプでも、共用部分扱いとして一斉にカメラ付きインターホンに取り換えているところもあります。

管理員室と各戸のインターホンを結ぶとなると、明らかに共用部分となります。
2008（平成 20）年６月に国土交通省から示された「長期修繕計画標準様式・長期修繕計画作成ガイドライン」でも、インターホン設備が項目に挙げられ、オートロックや住宅情報盤などの内容が対象となっています。
各戸のインターホンを管理員室と結ぶ場合は、既存機種が住戸完結タイプであれば新たな配線が必要になり、既存機種で管理員室に結ばれている場合でも、付加する機能次第では配線を増やす必要が出てきます。

検討に当たっては、管理組合（理事会）は、設備変更による居住者（組合員）のメリットや費用対効果を十分に検証しなければなりません。マンションの付帯設備は各住戸の置かれた環境によって劣化度なども異なるため、全住戸にあるインターホンを一斉に改修・交換する場合には、「現状で十分」とか「高価すぎる」というように、費用対効果の点で疑問を持つ居住者も現れると思い

ます。
まず、インターホン設備を変更する意義と内容を、管理組合（理事会）の総意としてまとめなければなりません。

そのためには、どのようなタイプのインターホンシステムがあるのか、知っておく必要があります。
最新の集合住宅用インターホンシステムでは、通話機能に加えてセキュリティー機能が充実しています。
共用部分の自動火災報知設備との連動や、既存マンションでも設置が義務付けられた住宅用火災警報器との連動が可能なタイプもあります。
キッチンにガス漏れ警報器を取り付けて自動検知したガス漏れを警報として発信したり、トイレやお風呂にコールボタンを設置して万が一の時に助けを呼んだりできるタイプもあります。
防犯面では、玄関扉やバルコニーのサッシなどにマグネットスイッチを取り付けておき、専有部分に不審者が侵入してきたら発報するタイプのものがあります。警備会社や管理会社と契約すれば自動通報によってガードマンが駆けつけるシステムとも連動できます。
管理員室と各住戸を結べば相互に呼び出しと通話ができ、管理員室から全住戸に向けて、管理組合からのお知らせやゴミ出し日のお知らせなどを映像メッセージとして一斉送信することもできます。

さらに便利な機能として、メーカーやサービス提供会社からのサポートを組み合わせることで、宅配ロッカーの着荷、来客者の映像録画、共用部分の監視カメラの映像確認、家族との伝言メモ、親の携帯電話への子どもの帰宅のメール通知、携帯電話による外出先からの家電スイッチ操作、漏水センサーによる漏水検知、エレベーターの居住階までの呼び寄せなどができるタイプもあります。

このようにインターホンシステムを活用することでマンション内の IT ソリューションシステムを構築し、生活の利便性を向上させることが可能です。

ただし、IT 化の弊害についても知っておく必要があるでしょう。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20080630/523992/
ＨＰ管理員 2008 年 07 月 01 日 (火) 20 時 23 分 No.742

≪マンション管理新時代≫

新築マンションではインターネット接続による各種サービスを売り物にしているところもあるようですが、掲示板への書き込みで誹謗中傷があとを絶たないため、使用を中止した話も聞きます。ソフト面のルールやモラルが先端技術に追いついていない気がします。

また、機械は必ず故障したり劣化したりすることも忘れてはなりません。
メーカーの部品製造期間は 10 年程度で、どんどん新しい機種にバージョンアップしていきます。
電気錠が組み込まれた住宅情報盤インターホン設備を利用していたところ、電気錠が故障したためシステム全体の更新を余儀なくされたマンションもあります。

システムが複雑になればなるほど維持管理も専門的になり、シャットダウンした場合の機能回復にも時間がかかります。設備の機能に依存しすぎた住環境は意外ともろいものです。

ご質問者のマンションでは「管理員室からの一斉放送」を改修の大きな目的とされているようです。この場合は管理員室からの一方通行の情報伝達システムとなりますが、共用部分にスピーカーを設置して放送設備を付加する選択肢も考えられます。
管理員室に壁掛けタイプのマイク付きアンプを置き、共用廊下や駐車場などにスピーカーを取り付けます。縦方向の配線は EPS などに収納できますが、各階の横方向の配線ではどうしても電線管かモールが露出してしまいます。スピーカーは共用部分に設置するので廊下側の部屋にいないと聞き取りづらいこともあるようですが、最初のアラーム音で異常に気付いたら玄関扉を開けてメッセージを聞くという運用がされています。

管理員室に各住戸の警報情報を直結させる場合は、システムはもう少し複雑になります。
インターホンシステムにどのような機能をどれだけの精度（例えばある住戸で発生した異常を管理員室に表示させるとき、「何階」で示すのか、「住戸単位」で示すのかなど）で組み入れるかによって、端末の機器も配線も変わってきます。扱う情報量によって、既存の配線を利用できるものから新しくマンション内に LAN を構築する必要があるものまでさまざまです。
新しい配線が必要になれば、共用部分や専有部分の美観についても配慮しないと合意形成は難しくなります。必要とする機能を見定めたうえで、専門業者にヒアリングを行い、見積もり提出を求め、費用対効果も含めて計画をしっかりと作るようにしてください。

なお、インターホン設備の改修に当たっては「共用部分の変更」を議案化して総会にはからなければなりません。現行の管理規約によっては、「共用部分の範囲についての規約変更」を行う必要が出てくるかもしれません。
総会決議に当たっては、共用部分や躯体を加工する程度が小さければ普通決議で実施可能ですが、新たに付加する機能によってはシステム自体の変更も考えられるので、特別決議を可決できる程度の周知徹底とコンセンサスは必要になると考えます。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20080630/523992/?P=2

北海道マンション管理問題支援ネット

防犯カメラ映像の閲覧記録簿を作成する必要はないのか？ ＨＰ管理員 2008 年 06 月 30 日 (月) 20 時 15 分 No.739

≪マンション管理新時代≫

Ｑ：先日、当マンションの総会があり、議題に「防犯カメラの設置と細則」が承認されました。委任状と議決権行使の提出者で過半数を超えているので採決を取る前から承認されることはわかっていましたが、細則には当サイトの「すぐに使える規則・細則テンプレート集」の「防犯カメラ運用細則」の５条（録画映像の閲覧）にある、次のような内容が定められていませんでした。

5　理事長は、録画した映像を閲覧または貸与した場合には、閲覧の年月日および時刻並びに閲覧者の氏名を防犯カメラ閲覧記録簿に記録しなければならない。
6　前項の防犯カメラ閲覧記録簿は、少なくとも○年間保管しなければならない。

細則には「必要な時は貸し出す」という条文もありますので、録画再生や貸し出しの記録簿を作成してほしいと依頼しましたが、議長である理事長から、“ほとんど再生することはないから必要ない”と即座に言われ、なおも突っ込んだところ、総会に出席し

た他の人から“議事録に記載するから問題ないでしょう”という意見が出て、この件はそれで終わってしまいました。

理事長一人で決めつけること自体問題と思いますが、たとえ議事録に記載するとしても、単に閲覧したということしか記載しない場合もあるでしょうし、いつの議事録に記載したかの記憶もあいまいになるはずです。
いろいろな考えの持ち主がいるのはわかりますが、防犯カメラ映像の閲覧、貸し出しについて記録簿を作成する必要はないのでしょうか。

Ａ：ご質問の最後にある「防犯カメラ映像の閲覧、貸し出しについて記録簿を作成する必要はないのでしょうか」に対する回答としては、「防犯カメラで撮影している映像には多くの個人情報とプライバシーが含まれているので、その扱いについて慎重を期するためにも、閲覧、貸し出し記録簿は絶対に作成すべきです」の一文で終わってしまいます。
ただ、ご質問の内容をいろいろな角度から分析してみるとさまざまな問題が見えてきますので、ここで整理してみたいと思います。

（1）今回の総会決議で承認された「防犯カメラの設置と細則」が、当サイトの「すぐに使える規則・細則テンプレート集」の「防犯カメラ運用細則」に準拠しているとすれば、２条の「設置の目的」並びに４条の「録画と保管」、５条の「録画映像の閲覧」に該当する条項が整っているはずです。こうした条項を設けた精神に照らすと、「ほとんど再生することはないから必要ない」と発言した理事長の短絡的な認識に問題があると思われます。

（2）細則規定案に関する説明会または意見集約が事前にないまま、本細則案を総会の場で一発の採決で決することには問題があったと思われます。

（3）ご質問者が議案内容に問題があると判断して総会の場で意見を述べたものの、十分に意見交換されないまま採決されてしまったということですが、双方にもう少し前向きなやり取りがあってもよかったと思います。

――以上の３点について、私の考えを述べます。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20080624/523757/

RES

ＨＰ管理員 2008 年 06 月 30 日 (月) 20 時 17 分 No.740

≪マンション管理新時代≫

まず、最初の「理事長の短絡的な認識に問題がある」についてです。

理事長の「ほとんど再生することはないから必要ない」という発言には裏付けや根拠がありません。さらに、総会出席者の「議事録に記載するから問題ない」という発言も、どの議事録に記載するのか不明ですし、議事録に記載しただけでは問題の解決には至りません。

一般に、管理組合は個人情報保護法で言うところの個人情報取扱事業者にはなりませんが、同法の施行により個人情報保護やプライバシー保護について居住者の関心も高まっており、その取り扱いについては十分に配慮しなければなりません。
従って、今回のような貴重かつ大事な提案をなぜ採用しないのか、理事長のリーダーとしての資質が問われます。

もしかしたら議長を務める理事長は本心からではなく、すでに議案として上程されている細則の内容を総会の場で修正する際の総会運営方法がわからず、ついそのように発言したのかもしれません。

いずれにしても、防犯カメラ映像の閲覧、貸し出しに関する記録簿の規定がないまま運用に入ることは問題がありますので、今後の対策としては、理事会に対して本件に関する意見書を提出し、理事会の中で論議してもらい、その結果を公開してもらうことが肝要です。その内容次第で次なる方策を検討しましょう。

必要なら、理事会に対して申し入れ、理事会にオブザバーとして出席し、意見を述べることをお勧めします。なお、ここで重要なことは、一人で活動するのではなく、同じ思いを理解しあえる仲間をできるだけ増やして行動することです。

次に、「本細則案を総会の場で一発の採決で決することに問題があった」についてです。

区分所有者や居住者に大きな影響を与える議案は特別決議や普通決議の別にかかわらず、事前に説明会などを開催し、意見交換・意見集約などに取り組んで合意形成を図ることが重要です。

その意味で、今回のご質問者のいるマンションでは、事前の合意形成に向けた取り組みがないまま、本細則案を総会の場で一発の採決で決しようとした方法に問題があったと言わざるを得ません。
もし、事前にそうした場があれば、もう少し前向きに意見交換ができたかもしれません。管理組合（理事会）に対しては、これを機に組合員の合意形成に向けた気配りと配慮を行うよう、真摯な反省を促したいと思います。

次に、「双方にもう少し前向きなやり取りがあってもよかった」についてです。

“採決する前から承認されることはわかっていたが、議案内容に問題があると判断して総会の場で意見を述べた”ということですが、これは別の表現で言えば、総会の場における「緊急動議」の取り扱いにかかわる問題とも受け止められます。

もし、ご質問者が記録簿の作成を「緊急動議」として提案していたら、どうなったでしょうか。議長を務める理事長による総会運営の力量が問われることになります。
ただし、「緊急動議」の取り扱い方は単純ではありません。これを説明するだけでスペースが埋まってしまいかねないので、説明は別の機会に譲ることにします。

最後になりますが、もしも閲覧記録、貸し出し記録がない状態で、防犯カメラ映像が知らぬ間にダビングされて他所に出回った場合には、プライバシーが侵害されたとして、責任の所在が不明朗なまま訴訟になることも考えられます。そのときは、管理者である理事長が被告になり得ることを覚悟しなければなりません。

そうした事態を防ぐためにも、早期に細則を改定すること、また、改定を待つまでもなく運用面で記録簿を作成し、管理することを早期に理事会として採決・承認して実行に移すことをお勧めします。

当サイトの「すぐに使える規則・細則テンプレート集」の「防犯カメラ運用細則」には、「記録簿を作成してはいけない」とは、どこにも規定していないのですから…。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20080624/523757/?P=2

アップ報告 ＨＰ管理員 2008年06月28日（土）09時08分 No.738

管理員セミナーのレジメを徐々にアップしています。

以前使用していたアクセスカウンターが、接続不能のまま２週間近く経過しました。
無料サービスでしたので、苦情を言えません。
本日から、別なアクセスカウンターに変更しました。
カウンター数は、以前の累計数を記憶を頼りに設定しました。
約93,000件だったと、、、

RES

Ｊエナジーが卸値１０円上げ　ガソリン１８０円台も ＨＰ管理員 2008年06月25日（水）21時00分 No.736

≪北海道新聞≫

　石油元売り大手のジャパンエナジーが７月出荷分のガソリンなど石油製品の卸価格を６月と比べ１リットル当たり１０円引き上げることが２５日、分かった。７月のレギュラーガソリンの全国平均小売価格が初の１８０円超えとなる可能性が出てきた。

　原油価格の高騰を受けて元売りの原油調達コストが大幅に上昇している。最大手の新日本石油は、７月に出荷する石油製品の原油調達コストが前月比で１リットル当たり約８円５０銭上昇するとみているほか、出光興産は７月前半分の卸価格を８円程度値上げする見込み。

　石油情報センターの調べでは、レギュラーの全国平均小売価格は、６月に初めて１７０円台に乗せるなど、急ピッチで値上がりしており、７月には消費者の負担が一段と重くなりそうだ。

　ただ、店頭価格の高騰で消費者の買い控えが進み、ガソリンの需要は伸び悩んでいる。ガソリンスタンド間の価格競争は激しく、卸価格の引き上げ分がどれだけ小売価格に転嫁されるかは不透明だ。

http://www.hokkaido-np.co.jp/news/life/101059.html

RES

ＨＰ管理員 2008年06月26日（木）10時37分 No.737

灯油価格

札幌市消費者ｾﾝﾀｰ調査価格の6/25調査分が発表されました

安値 97.1　高値 121.0　平均価格 110.59（消費税抜き）

平均価格で、前回（6/10）より　2.36 円の値上がりです。
次回調査は、7/10 予定のようです

管理会社だってマンションの「管理者」にはなりたくない？ ＨＰ管理員 2008 年 06 月 25 日 ㈬ 19 時 09 分 No.733

≪マンション管理新時代≫

社会資本整備審議会の住宅宅地分科会に「マンション政策部会」を立ち上げることが正式決定したようです。「分譲マンション 500 万戸時代に対応したマンション政策」のあり方を検証するのが目的ですが、当面の審議内容は懸案の管理者管理方式の導入に向けた制度設計になると伝えられています。
ビジネスオンリーの視点に基づいた管理者管理方式は、高齢化が進み、修繕積立金も乏しく、役員のなり手もいないマンション管理組合にとってはセーフティーネットにならないと、これまでもこの欄で書いてきました。そうした管理組合側の心配を払拭できるような制度設計が行われることを切に望みます。

この制度に対していまの段階で管理組合側が疑心暗鬼になるのは当然だと思うのですが、先週、ある中堅管理会社の法務関係者と話す機会があり、管理会社でもこの制度に消極的な見解を持っているところがあることを知りました。
「管理者になりたくない管理会社は少なくないはず」と、その A さんは言いました。

現在は理事長がその地位を務めるのが当然視されている「管理者」ですが、「理事長」という言葉が出てこない区分所有法を読めば、その権限は決して小さくないことがわかります。建物や敷地を維持・保全する責任者であり、外部との契約当事者であり、区分所有者を代理して訴訟する権限も持っています。
さらに標準管理規約によると、管理者である理事長は最高意思決定機関である総会の議長を兼ねることになっています。白紙委任状が圧倒的多数を占める風景が当たり前になっている総会であれば、意のままに議事を進めることも可能です。その総会の付託さえ受ければ、管理者は管理運営にかかわる事項について審議・決定・執行することができます。

そんな強大な権限を持つ「管理者」に、なぜ、管理会社はなりたくないのか――。
その最たる理由は、権限と表裏一体の関係にある「責任」です。管理組合が被告となる裁判では、管理者である理事長が矢面に立たされます。場合によっては、重い賠償責任を負うこともあり得ます。権限はリスクと隣り合わせなのです。
その点で、区分所有者の理事長と管理会社の立場は異なる、というのが A さんの意見です。

管理者である理事長を批判する区分所有者はどのマンションにもいるでしょうが、そこは同じマンションに住んでいる区分所有者同士。よほどねじれた関係でない限り、お互いに“遠慮”が働くはずです。理事長の多くはボランティアで、報酬があったとしても額は知れています。いつ何時、自分がその立場になるかもしれません。批判はしても、最終的にはどうやって折り合いを付けるか、お互いの立場で考えるはずです。

しかし、第三者である管理会社が「管理者」になったら、“お互いさま”の論理は通用しません。組合員はみな「お客さん」。お金を払って雇ったプロの「管理者」に遠慮は無用です。
「このままでは資産価値は目減りしていくだけです。思い切って長期修繕計画を見直し、積立金の額を引き上げて、改良工事を行いたいと思います」――外部から来た「管理者」がいきなりそんな提案をしても、すぐに賛成する組合員はどれだけいるでしょうか。
役員経験者や大規模修繕の専門委員会経験者のなかには、自分たちの経験を基に、提案の“穴探し”を始める人も出てくるのでは

ないでしょうか。

Ａさんはこうも話しました。
「管理者になるくらいなら、“管理組合のサポート役”に徹しているほうがよほどまし」
「小規模で老朽化したマンションでは、こちらから管理費の値上げを提案して、無理なところは委託管理契約を打ち切っている」
「もはや受託管理住戸の数の多さを追いかける時代じゃない。顧客の質で勝負する時代に入っている」

つまり、「管理者」を引き受けることで余計なリスクは負いたくない、というわけです。裏返せば、よほど良好な信頼関係を築いている管理組合でなければ、管理会社は「管理者」を引き受けられない、ということになります。
「じゃあ、どういう管理組合が“良好な客”なのですか」と尋ねると、
「金持ちケンカせず、ですよ。“お金は払うからこのマンションのブランド価値を下げるな”という管理組合ですね」という答がすぐに返ってきました。
「これからのマンション管理を考える」で連載中の細野透さんと村井忠夫さんの対談の展開そのままの話の内容に、素直にうなずいてよいものか、戸惑ってしまいました。
免責事項や報酬規定、賠償保険制度など、よほどのインセンティブを与えなければ、管理会社は“火中の栗”を積極的に拾うことはないのかもしれません。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20080625/523801/

RES

ＨＰ管理員 2008年06月25日 (水) 19時10分 No.734

≪マンション管理新時代≫

管理者管理方式の導入で特に気になるのは、それぞれのマンションの管理で最もお金が動く大規模修繕工事と修繕積立金の扱いでしょう。
マンションの形態や築年数が多様化して改修や改良も視野に入ってくるなかで、どの項目までが修繕の範囲なのか、どの程度のグレードの工事が標準的なのか、金額はどの程度になるのか、費用対効果はどこまで見込めるのか、プロでも見解はまちまちです。

そんなタイミングで朗報が一つあります。
先週、国土交通省は「長期修繕計画標準様式」、「長期修繕計画作成ガイドライン」、「同コメント」を策定したと発表し、関係団体に通知しました。これまで作成者ごとにバラバラだった長期修繕計画の作り方に一定の標準を導入しようと、07年９月に「長期修繕計画あり方検討委員会」（委員長：秋山哲一・東洋大学工学部建築学科教授）を立ち上げて国交省内で検討してきたものです。
策定の前提になっているのは標準管理規約や標準管理指針で、住居専用の中高層単棟型マンションを主たる対象としています。項目漏れによる修繕積立金の不足を防ぐために標準的な「推定修繕工事項目」を新たに示し、「均等積立方式」による修繕積立金額の算出を推奨していることが特徴です。残念ながら金額そのものは示されていません。

大規模修繕工事の実施や長期修繕計画の見直し、修繕積立金の値上げによる負担増で悩んでいる管理組合は多いことと思いますが、今回の標準様式やガイドラインはそうした管理組合が備えておくべき基礎資料といえるでしょう。
ただし、ガイドラインに付けられたコメントを読むと、標準管理規約や標準管理指針より踏み込んだ分だけ、長期修繕計画の抱えている課題があらわになっています。

例えば、長期修繕計画の計画期間とその見直しについて、今回のガイドラインは、標準管理規約や標準管理指針を踏襲して「新築30年、既存25年、5年ごとの見直し」を示す一方で、新たに修繕積立金の「均等積立方式」を打ち出していますが、30年間に収まらない建具の交換周期などの存在、予測できない改修や改良を視野に入れる必要性を丁寧に説明したため、次のように「均等方式」の限界についても触れざるを得なくなっています。

「長期修繕計画は5年程度ごとに見直しますが、一般的に経年30年から40年に高額な工事が見込まれるため、経年10年目以降の見直しにおいて、計画期間の推定修繕工事費の累計額の増加に伴って修繕積立金の額も増加します。したがって、計画の作成時においては均等であっても、見直しにより増額となることを前提としておく必要があります」
「修繕積立金の積立方法と見直しの必要性、見直しによる積立金の増加などについて、分譲事業者は購入予定者に、また、専門家は業務を依頼された管理組合に対して十分に説明しておく必要があります」

要するに、築10年を超えれば修繕積立金はいずれ必ず値上げすることになる、その点について周知徹底してほしい、ということです。「均等」という言葉は誤解を生むだけでしょう。
標準を示そうと踏み込むほどマンションの多様性・個別性に突き当たり、時間の経過を意識しようとするほど原則が成り立たなくなる大規模修繕と長期修繕計画の現状が、ここにも顔を出しているように思います。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20080625/523801/?P=2
ＨＰ管理員 2008年06月25日 ㈬ 19時16分 No.735

>「小規模で老朽化したマンションでは、こちらから管理費の値上げを提案して、無理なところは委託管理契約を打ち切っている」

中堅管理会社のＡさんの話として紹介されていますが、大手でも中小でも関係なくこれが現実のようです

>「長期修繕計画標準様式」、「長期修繕計画作成ガイドライン」、「同コメント」

>標準を示そうと踏み込むほどマンションの多様性・個別性に突き当たり、時間の経過を意識しようとするほど原則が成り立たなくなる大規模修繕と長期修繕計画の現状が、ここにも顔を出しているように思います。

この通りだと思いますが、現状の分譲会社・管理会社が自己に都合のヨイように無茶苦茶な計画（一時金方式や、修繕費用と積立金の乖離など）をマンション購入者に押し付けている状態からは、一歩前進であることをもっと評価したいです

前回の大規模修繕工事で多くの不具合を発生させたコンサルタントを理事会が再び起用した… ＨＰ管理員 2008年06月24日 ㈫ 11時46分 No.731

≪マンション管理新時代≫

Ｑ：築34年、組合員の平均年齢65歳のマンションです。
総会には毎回同じ人しか出席せず、大部分は議長である70歳男性の理事長への白紙委任状です。理事会は理事長の独壇場です。

現理事長が５年前に修繕委員長のとき、彼がサラリーマン時代から交流のあった一級建築士を大規模修繕のコンサルタントに起用しました。
４年前のその工事では、給水共用竪管が固定されていない、貫通口がモルタルで閉塞されていない、コンクリートの笠木にスリットを入れたが位置が誤りでクラックが生じた、開放廊下の天井部のIDFを塗装したため開封できず点検できないなど、数多くの不具合が生じました。これらの不具合による損害は、私の見積もりでは1500万円に上ります。

今回、浴室系共用排水竪管の更新など、計６件の更新工事計画を進めるに当たって、理事会は再びこのコンサルタントを起用しました。コンサルタントは現場調査を行わず、施工計画図の提示・施工計画内容の説明もありません。やむなく内定した元請けの技術者からコンサルタントの提示条件をヒヤリングしている状態です。ようやく閲覧した施工計画図には、前回大規模修繕で発生した上記の不具合に対する対策は織り込まれていませんでした。

今回の更新工事では理事会は総工事費を5100万円と見積もっていますが、私が前年の修繕委員のときに収集した見積書では1400万円に過ぎません。その差は3700万円にもなります。理事長は、コンサルタントによる積算は5500万円なので5100万円は妥当だと言います。
元請け施工業者選定に当たっては配管ルートの指定もなく、「見積もりができない」などの不満が開示されました。ところが、こうした不満・指摘をした業者は除外され、丸受けする業者が元請けに内定しました。

現在、コンサルタントの解約と工事停止を求める訴訟（簡易裁判所）を計画中です。もし着工を強行した場合には、地方裁判所に損害賠償請求訴訟を起こそうと計画しています。先行きが険悪になるので思案中ですが、目下、組合員４人と協議中です。
このようなコンサルタントは、はたしてコンサルタントと言えるのでしょうか。

Ａ：ご質問者のお尋ねは、現在、管理組合とコンサルタント契約を締結しているコンサルタントは、はたしてコンサルタントと言えるのか、ということです。ご質問者は、このコンサルタントとの契約の解除と、コンサルタントの助言指導によって施工されようとしている工事の停止を求める訴訟を念頭に置かれているようですが、ご質問者が何をできるのか、その点を考えてみたいと思います。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20080623/523790/

RES

ＨＰ管理員 2008年06月24日 (火) 11時47分 No.732

≪マンション管理新時代≫

（1）　管理組合がコンサルタントと契約する場合は、通常、総会承認が必要となります。総会では、コンサルタント契約の必要性、コンサルタントの経歴などが説明され、コンサルタント業務の内容とその費用がどのくらいなのかが審議されます。決議は過半数の通常決議でよいと思います。管理規約あるいは総会の決議で理事会に決定権が付与されていれば、理事会で決定しても構いません。
ご質問者のマンションは理事会で決定できるようですが、まずはその根拠を確認してください。理事会で決定できる根拠がなければ、契約は無効となります。

（2）　次に、以前の工事で成果の出ていないコンサルタントと再度契約をすることはオカシイのではないかという疑問についてですが、（1）に述べたようなかたちで契約に至る手続きを踏んでいれば問題とはなりません。

マンションにおいて全員の意見が一致することはないと考えてください。したがって、「コンサルタントが気に入らない」といった理由で契約解除の訴訟を起こすことはできません。

（3）　では、コンサルタント契約に定められている業務が適正に遂行されていない場合はどうでしょうか。この場合は契約違反の問題が生じます。
ただし、これについては契約当事者である管理組合が対応することになります。ですから、一区分所有者が契約違反を主張して解除することはできません。コンサルタント契約を解除するには、組合として合意形成を図って処理するしかありません。

（4）　理事会に申し入れても対応しないときは、臨時総会を開催するように賛同者を集めて理事長に招集を求める手続きを取ることができます。ただし、申し入れるためには、通常は５分の１以上の組合員の賛同が必要となります。

（5）　工事が進んで所定の契約の目的が達せられず管理組合に損害が発生した場合には、管理者である理事長がコンサルタントに対して各区分所有者を代理する形で賠償を請求することになります（区分所有法 26 条２項）。
ご質問者が個人で賠償請求をすることも可能ですが、その場合の請求額は質問者のマンションに対する共有持ち分に該当する請求額となります。仮に 100 戸のマンションでしたら、全体の請求額が 1000 万円だとすると、ご質問者は 10 万円の請求が限度となります。

（6）　以上からおわかりいただけるように、ご質問者が考えておられる行為は、いずれも一区分所有者としては行えないか、もしくは行えたとしても目的を達するのは困難です。いずれにしても賛同者を集めたうえで対応するしかないことをご承知おきください。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20080623/523790/?P=2

アップ報告　ＨＰ管理員　2008 年 06 月 20 日（金）20 時 39 分　No.730

東洋建物興業さんが、北海道開発局のマンション管理業者の登録から消えましたので、「北海道の管理会社一覧」に反映しました

http://www.h-mansion-net.npo-jp.net/link/kanrikaisyalink.html

RES

居住者名簿を作りたい。作成上のポイントは何か？　ＨＰ管理員　2008 年 06 月 20 日（金）11 時 57 分　No.728

≪マンション管理新時代≫

Q：中国で四川大地震が発生したように、いつ災害に見舞われるかわからない時代です。居住するマンションで、組合員名簿の他に居住者名簿を作りたいと思っています。
居住者名簿に記載すべき内容などを教えてください。

Ａ：新聞報道やテレビ放映で知る中国・四川大地震による悲惨な被害状況を、多くの人は対岸の火事としてではなく、我が身のことと受け止めたと思います。そのためか、建物の耐震性やいざというときの防災対策、居住者名簿の作成とその保管といった「安全・安心」に関連する問い合わせが、最近大変多くなっています。

ご質問者は居住者名簿の作成を検討したいとのことですので、まず、作成の目的を確認しておきましょう。

管理組合は一般に、区分所有者の一覧である組合員名簿の作成・保管を管理会社に委託し、必要に応じて管理会社から取り寄せていると思います（もし、この部分で問題がある場合は、４月 22 日付本欄「管理会社に組合員名簿の提出を求めたが『個人情報保護法』等を理由に提出しない」をご覧ください）。
では、組合員名簿だけでなく、同居人（家族等）や占有者（賃借人）を含めた全居住者の名簿をなぜ別に作成する必要があるのでしょうか。

その目的を端的に言えば、近年の居住者の高齢化・独居化に伴う孤独死対策、大地震・火災・台風・洪水などの災害時の安否確認や災害対策本部への情報提供を、迅速かつ的確にできるようにすることです。
ですから、居住者名簿で必要となる情報には、居住者の氏名、年齢、家族構成、緊急連絡先、災害時における要支援者の有無や介護保険事業者や通院している病院――などが挙げられるかと思います。

ここで「災害時における要支援者」とは、災害時に特に支援を必要とする方々（妊産婦、乳幼児、高齢者、障害者、日本語が不得意な外国人など一人では避難が困難な方々）を指します。こうした方々を支援するためには、マンションの居住者だけでなく地域住民全体で行える仕組みが求められますが、居住者名簿はそうした仕組みを作るための基本情報ともなります。
このように居住者に関する情報は、マンション管理組合だけで保管・運用すれば十分というわけではありません。いざというときには地区の民生委員や町会による共助、公助に役立つ情報ですから、情報収集に当たっては、できれば行政・社会福祉協議会・民生委員、町会などと協働して作成することが望ましいと言えます。その際には、「災害時要支援者」制度の「登録申請書」も併せて作成することをお勧めします。

次に、これらの情報をどのように集約して保管・管理すればよいかを考えてみましょう。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20080617/523394/

RES

ＨＰ管理員 2008 年 06 月 20 日 (金) 11 時 58 分 No.729

≪マンション管理新時代≫

個人情報保護法は本人の同意なく第三者に個人情報を提供することを原則として禁じていますが、「法令に基づく場合」、「生命、身体、財産の保護のため必要な場合」、「本人の同意を得ることで事務の遂行に支障を及ぼすおそれがあるとき」などは例外と明記されています。それでも実際には、こうした個人情報（定義の正確性で言えば「個人データ」）を有している民間の組織や団体、地方公共団体が情報提供を拒否するケースが見られます。

このため、上記のような居住者に関する個人情報は、組合員名簿を管理している管理会社や地方公共団体などから入手するのではなく、管理組合自身がその使用目的や管理方法について居住者に説明し、本人の了解を得て集約し、保管・運用しなければなりません。

個人情報保護やプライバシー保護について居住者の関心も高まっています。情報収集に当たっては、目的・用途、保管・管理方法、運用基準などを細則として定めて明らかにすることが大切です。
居住者名簿への記載内容は作成目的に則した必要最低限の項目とし、居住者の勤務先、仕事内容、同居人の間柄などについては記載しないなど、プライバシーに対する十分な配慮も必要です。

以上をまとめると、居住者名簿の作成および保管・管理で留意すべき事項は次のようになります。
（1）居住者に対してその作成目的をしっかりと伝え、本人の同意のもとで情報を収集する。
（2）居住者から情報を収集する際には、居住者名簿の管理者、保管場所、閲覧や使用方法についての運用・使用細則を添付して依頼する。
（3）転入・転出者の変更については、原則として本人の届け出を基本に据えたうえで管理会社の協力も得て、常に最新の居住者実態を把握できるようにする。

以下に居住者名簿の例を掲載しますので、参考にしてください。

なお、細則については、＜快適／安全な暮らし＞のなかの「すぐに使える規則・細則テンプレート集」に収録している「居住者等名簿の作成に関する細則」をご覧ください。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/20070624/509016/

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20080617/523394/?P=2

屋上へのケータイ基地局の設置は｢全員合意｣！？　ソフトバンクが敗訴した札幌地裁判決 ＨＰ管理員 2008 年 06 月 19 日 (木) 20 時 11 分 No.725

≪マンション管理新時代≫

先週の「月夜の遠吠え」を書きながら、喉に刺さったトゲのように気になっていたことがひとつありました。携帯電話の中継基地局をマンションの屋上に設置しようとしたソフトバンクモバイル（以下、ソフトバンク）に“待った”をかけた、５月 30 日付の札幌地裁判決です。
一般紙の報道は要約が激しく、よく要領を得ませんでした。判決文をまだ手に入れてなかったので私は「？」でしかなく、コラムで触れることも控えました。

先週も書きましたが、区分所有法は｢形状又は効用の著しい変更｣を伴わない共用部分の変更には｢２分の１｣以上の普通決議を、伴う場合には区分所有者数と議決権のそれぞれ「４分の３」以上の特別決議を求めています。ここから判断すれば、屋上に基地局を設置する行為は「形状又は効用の著しい変更」であったとしても特別決議で足りる、と考えられます。ところが、判決は「全員合意が必要」と結論付けていると報道されていました。
なぜなのか。
その後、判決文を入手して読みこんだところ、新聞記事ではよくわからなかった、裁判所の判断基準が判明しました。意外でした。

裁判所の判断を説明する前に、まず本件の概要に触れておきます。
札幌市内にある問題のマンション（ＲＣ造 10 階建て、高さ約 27m）では 05 年 11 月、ソフトバンクがこのマンション屋上に 10 年間、携帯電話の基地局アンテナ（高さ約 8m）と機械収容室（幅約 1.7m×奥行約 1.2m、高さ約 1.65m）を設置する有償の賃貸借契約を、管理組合と締結しました。
総会議事録によれば、この契約に先立つ 10 月末、管理組合は臨時総会を開き、組合員（議決権も同じ）77 人中 59 人（76.6%）の賛成多数で設置議案を可決したことになっています。
ところがその後、一部の住民が「携帯電話の電磁波による身体への危険性があるにもかかわらず、ソフトバンクはその点を事前に説明しなかった」と反発し、管理組合は契約までの意思形成過程に錯誤があったとして決議とそれに基づく契約の無効を主張し、工事を中断させたようです。これに対してソフトバンク側は、決議は普通決議でも足りる内容で有効であり、契約も有効であるとして、工事を妨害しないよう、管理組合を提訴しました。

ちなみに同マンションの管理規約には、「管理組合は総会の決議を経て、敷地及び共用部分等（駐車場及び専有使用部分を除く）の一部について、第三者に使用させることができる」旨の規定（16 条２項）があり、同条１項では管理事務室や電気室等の無償使用の許可について定めていました。
また、同管理規約 46 条には、敷地及び共用部分等の変更（改良を目的とし、かつ、著しく多額の費用を要しないものを除く）には特別決議を必要とする規定（３項）がありました。

札幌地裁が「全員合意」と判断した理由を端的にまとめると、今回の基地局設置のような行為は区分所有法 17 条の定める「共用部分の変更」ではなく、民法の定める「共有部の処分」に当たるので、共有者全員で合意する必要がある――ということになります。
先週も書いたように、「共有部の処分」に該当する可能性のある改修工事としては、専有面積の変更などを伴う共用部分の工事が挙げられます。ところが今回、裁判所は全く違った観点でも民法の原則が適用される「処分行為」があることを、次のような論理を展開して指摘しています。

（1）屋上に携帯電話の基地局を 10 年間設置するという本件の賃貸借契約は、「法律関係の形成」と「物理的な変更」の二つの意味を持っている。
（2）本マンションの管理規約 46 条３項（上掲）と区分所有法 17 条１項は「物理的な変更」のみを対象としており、「法律関係の形成」に当たる行為は想定していない。
（3）本マンションの管理規約 16 条２項（上掲）が「法律関係の形成」を対象としている条項であり、同条１項（上掲）の内容と対比すると、「第三者に使用させることができる」とだけ定めている同条２項は、管理組合が管理権に基づき、共用部分の使用を事実上許可するに過ぎないような場合を念頭に置いている。
（4）共用部分の「管理行為」として行えるのは、民法 602 条が定めた「短期賃貸借」の期間（山林 10 年、山林以外の土地５年、建物３年、動産６カ月）を超えないような賃借権の設定に限られ、これを超える賃借権の設定は「処分行為」に当たり、管理規約 16 条２項の規定は適用されない。
（5）共用部分は区分所有者の共同の利益のために設置されているものであり、第三者に賃貸することは、その本来の目的に従ったとは言い難い。
（6）民法 602 条の定める期間を超える賃貸借を設定する権限を、区分所有者の団体に委ねなければならない必要性は乏しい。
（7）本件において賃借権の設定が区分所有者に与える影響は小さくない。
（8）以上を考慮すると、今回の賃貸借契約は管理組合が決する問題ではなく、個々の区分所有者が共有持分権者として判断すべき問題である――。
そして、判決は以下のように結論付けています。
「本件契約は、個々の区分所有者全員で締結する必要があるから、議決権を満たしたかどうかを検討するまでもなく、無効である」

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20080618/523426/

RES

ＨＰ管理員 2008 年 06 月 19 日 (木) 20 時 12 分 No.726

≪マンション管理新時代≫

本件でマンション住民が基地局設置に反発した大きな理由は、屋上から大きく伸びるアンテナによる外観の変更と「電磁波の身体への影響」でした。
これらの点について裁判所は、まず「マンションの外観が変化すると予想できる」としたうえで、「電磁波による人体への影響が科学的に裏付けられているかどうかはともかくとして、それを問題視して本件設備の設置に反対する人間が一定数存在することは明らかであり、このような点からすると、本件設備等の存在が、各区分所有者が有する区分所有建物の市場価格に影響を与える可能性も否定できない」と述べ、これらを上記（7）の「区分所有者に与える影響」と位置付けています。

判決は、共用部分の長期間の賃貸借であっても、全員合意を必要としないケースがあることは認めています。設備の設置の有無や物理的な変更の程度、原状回復が容易で区分所有者に与える影響が軽微、などの条件がそろえば、総合的に判断して区分所有者の全員合意を必要とするとは言い難い場合もあり得る、と釈明しています。
しかし、本件のマンション屋上への携帯電話基地局の設置は、電磁波の影響を懸念して反対している区分所有者が一定数いる以上、そうしたケースには当てはまらないと結論付けているのです。

この判決に従えば、電磁波の影響を不安視する区分所有者が一人でもいるようなマンションの屋上には、今後、携帯電話基地局を設置することはまず不可能になります。
また、区分所有者以外の第三者への長期賃貸借、外観の変更という側面で考えると、マンション屋上への大看板やネオンサインの設置も、難しくなる可能性があります。

勝訴した被告側の代理人である馬場正昭弁護士は、「この判決は一般論か特別なケースか」という質問に、「一般論と考えている」と答え、次のようにコメントしました。
「マンションの管理者は共用部分の管理行為は行えるが、共有物の処分行為は行えない。管理組合ができることは一定の管理行為に限定されていると考えるべきだ」

あらためてマンションが「共有」の概念の下で成り立っていることを思い起こさせられます。日ごろ「区分所有法」ばかり見ているマンション管理関係者にとっては、かなりショックな判決ではないでしょうか。“管理組合が決する問題ではない”と突き放されると、ではどうやって全員合意を得ればよいのか、戸惑ってしまいます。

建て替えとのアンバランスも気になります。
マンションにとって「共有物の処分」の最たるものは建て替えだと思うのですが、その自由度は法律で緩和されています。参加組合員となる第三者のデベロッパーを決めるのに、全員合意はもちろん必要ありません。一方、第三者と提携した共用部分の活用には、この判決で「全員合意」という強烈な足かせがはめられたように見えます。

敗訴したソフトバンクは控訴期限の６月 13 日、「今回の判決は当社として納得いかないので控訴した」（広報室）と当サイトにコメントしました。

同社にとっては、マンションの屋上という好立地の基地局候補地を半永久的に失いかねない事態ですから、当然の対応でしょう。控訴審の成り行きが注目されます。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20080618/523426/?P=2

ＨＰ管理員 2008 年 06 月 19 日 (木) 20 時 14 分 No.727

裁判所ＨＰ

事件番号　平成 18(ワ)2099
事件名　工事妨害禁止等請求事件
裁判年月日　平成 20 年 05 月 30 日
裁判所名・部　札幌地方裁判所　民事第５部

携帯電話会社がマンションの管理組合に対し，屋上に携帯電話の基地局を設置するために締結した賃貸借契約に基づき設置工事の妨害禁止等を求めた請求について，契約を締結するのに必要な区分所有者全員の同意を得ていないとして，これを棄却した事案

http://www.courts.go.jp/hanrei/pdf/20080618144059.pdf

長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン及び同コメントについて ＨＰ管理員 2008 年 06 月 19 日 (木) 11 時 57 分 No.723

《国土交通省》

～分譲マンション長期修繕計画の標準様式を初めて作りました～

　マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値の維持・向上を図るためには、建物の経年劣化に対応した適時適切な修繕工事を行うことが重要です。そのためには、適切な長期修繕計画を作成し、それに基づいた修繕積立金の額の設定を行うことが不可欠です。
　しかし、長期修繕計画をどのような様式により作成するのかは、これまで定まったものはありませんでした。
　そのため、国土交通省は、平成 19 年９月に「長期修繕計画あり方検討委員会（委員長：秋山哲一　東洋大学工学部建築学科教授）」を立ち上げ、長期修繕計画を作成するための様式等についての検討を行ってきました。
　このたび、委員会での検討を踏まえ、「長期修繕計画標準様式」、「長期修繕計画作成ガイドライン及び同コメント」を策定したので、公表します。
　なお、本内容は、本日付で、住宅局長及び建設流通政策審議官から関係団体に通知しました。

～　ポ　イ　ン　ト～
○　管理組合が長期修繕計画について理解し、比較検討を容易にするため、作成者ごとに異なっていた様式について「標準的な様式」を初めて策定した。
○　項目漏れによる修繕積立金の不足を防ぐため、標準的な「推定修繕工事項目」を示した。
○　修繕積立金の額の将来的な引き上げ額の幅を少なくするため、「均等積立方式」により修繕積立金の額を算出することとした。

<長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン及び同コメントの添付資料>

　http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/mansei/manseikanri.htm

http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000006.html

RES

ＨＰ管理員 2008年06月19日（木）12時02分 No.724

《国土交通省》

■長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント　（全文）

長期修繕計画標準様式

長期修繕計画作成ガイドライン

長期修繕計画作成ガイドラインコメント

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/mansei/manseikanri.htm

月刊雑誌クオリティ７月号掲載記事は、中傷と虚偽に塗り固められている ダイアパレス中島公園管理組合法人理事会 2008年06月17日（火）20時55分 No.722

――　平成２０年７月号に掲載された、「マンション管理組合をNPOが乗っ取り？」と題された記事の内容について当該管理組合法人理事会として、内外に厳重に抗議の意思を明らかに致します。

　本記事の内容については、記事の内用等から当該管理組合法人に係わるものと推定できます。従って、当該管理組合法人理事会は、虚偽と中傷記事が公になったことから事実に基づく真実を、皆さんにお知らせする義務があり、ここに反論権を行使し公表いたします。

　まず、事実に基づく調査もせずに、一方的な中傷情報を鵜呑みにした無責任な記事は、ジャーナリズムの品位を傷つけるものであり、貴誌の信用は益々低下いたします。また、いたずらに当マンションの区分所有者や入居者に不安や混乱を与えるもので看過できません。

１．事実に基づかない荒唐無稽な見出しをつけて、読者に「面白おかしく宣伝する」ことを生業にしている記事については、当該管理組合法人は断固として抗議いたします。

　ジャーナリズムを名乗っているのであれば、一方の当事者である、当該管理組合法人理事会に一切取材もせず、中傷と虚偽の推測記事を掲載するその行為は正にジャーナリズムの自殺行為といってもいいでしょう。

２．記事にある、「自分たちに反対するものを遠ざけ、言うことを聞く人物で役員を固めている」という事実は全くありません。全ての立候補者は受け付けて、公正に選挙をして決定しているという事実を無視して、このような虚偽の記事は、中傷の誹りを免

れません。

３．「修繕工事において便宜を受けている」かの記載は、到底見過ごすことはできません。工事発注については工事仕様書、設計図書等を管理組合法人理事会が、建築士等の専門家に依頼して策定し、「競争入札方式」による競争原理を働かせた業者選定をしており、不正や指摘されるような不当な事実は一切ありません。どのような根拠でそのような中傷とねつ造のを軽々しく記載することができるのでしょうか。

　過去の理事会においては、業者選定についても、工事発注内容についても、非常に不明瞭であった事実はありました。例えば、施工していない工事箇所に工事費を支払ったことがあり、集会で元理事長に問いただしたところ、答えに窮した例がありました。現在の理事会運営と比較しても、不透明な事実があまりにも多かった点を教訓にして、現在は適正な運営を進めており、落札した工事価格は、他の管理組合と比較しても低価格で契約しており、問題を指摘されることはありません。

４．今回の名誉毀損による一組合員の訴訟は「水漏れ修繕工事を施工した元理事長が、水増しした工事代金を不正に流用した事実を認定し、臨時総会で理事長を解任した」ことが発端となっております。

　原告の訴訟は「理事会は広報で、その関連記事を掲載したことを持って、名誉毀損に当たる」として行ったものであり、理事会は当然請求棄却を求めて争うことにしました。

５．また、「NPO は管理委託会社の変更や修繕工事の発注まで口を出すようになり」と事実無根の記事を掲載しております。理事会の運営は理事会で自主的に履行しており、専門的な事項については相談して遺漏の無いように努めております。

RES

マンション管理業者への全国一斉立入検査結果の概要について ＨＰ管理員 2008 年 06 月 17 日 (火) 09 時 26 分 No.721

≪国土交通省≫

国土交通省の各地方整備局、北海道開発局及び内閣府沖縄総合事務局が昨年１１月から概ね３ヶ月間において実施したマンション管理業者への全国一斉立入検査の結果をとりまとめましたので、その概要をお知らせいたします。

全国８９社に対して立入検査を行った結果、５９社に対して業務に関する是正指導を要する事例を発見し、是正指導を行いました。

　全般的な傾向として、各管理業者において法令の各条項に対する認識が徹底されていない事例が依然として多数確認されたことを踏まえ、国土交通省としては、立入検査等による法令指導体制の強化を図るとともに、悪質な適正化法違反に対しては、「マンション管理業者の違反行為に対する監督処分の基準」等に従い厳正かつ適正に対処してまいります。あわせて、関係団体に対しても、研修活動等を通じて、マンション管理業務全般の適正化に向けた会員指導等を図るよう要請しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/sogo16_hh_000005.html

RES

シテイハイツ竹芝実験結果報告の件 竹芝です 2008 年 06 月 16 日 (月) 16 時 41 分 No.720

――お世話になります。
以前書きこませていただいた者です。
ありがとうございます。

今、ちょっと困っています。
実験の報告書が区の委託会社から上がってきて、
遺族と住民で見たのですが、一部抜けている結果が
有ったり、遺族にとっては耐え難い部分もありで、
差し戻してあります。

今後再度提出されるのですが、委託業務だからと
いうのが区の言い分なのですが、報告書でどこまで
きちんと実験結果に言及されるかが、問題になって
います。

これまで実験の担当会社を探すことが最大の困難だと
思っていたのが甘かったのです。

実験は「ガス抜き」でしかなかったとは考えたくない
のですが、せっかく結果が出たのに、報告書の取りま
とめかた、書き方で、こんなにも変わり果てるとは
想像もしていませんでした。

今後、どのような動きをすればよいか模索中です。

ところで、ヤフーの ID をお持ちの方々にお願いが
あります。事故後、ヤフー掲示板で、盛り上がって
いた時期もあったのですが、途中でトピック削除さ
れたことが２回あります。特定個人の発言だけでは
なく、そのトピックのすべてを消されてしまうのです。

今回、報告がどうもうやむやのレベルの内容になり
そうな嫌なよかんがするので、再度トピックを
立ち上げました。

お力をお貸し頂けるのであれば、是非、掲示板で
「シンドラーエレベータに乗って」を検索して
お読みいただけないでしょうか？

毎日そこへ訪れる方が多ければ、たぶん、削除も
すぐにはされないと思いますので。
もしも書き込んでいただけるのであれば、もっと

助かります。
そのためにはヤフーの ID が必要になるのですが。

どうぞよろしくお願いいたします。

RES

専用の防災マニュアル ＨＰ管理員 2008 年 06 月 14 日（土）08 時 56 分 No.719

≪YOMIURI ONLINE　マンション快適ライフ≫

「電気復旧に６日」　具体的で安心感

　いつ起こるか分からない地震。マンションの防災対策では、建物の耐震強度、食料の備蓄などに注目が集まる。ただ、この「ハード」を十分生かすには、防災マニュアルの作成などソフト面の整備が重要だ。

　「パークシティ新川崎」（川崎市幸区）は、３０階建て高層マンションなど１０棟の建物に、約１７００戸、５０００人が住む。今年３月にマンション独自の本格的な防災マニュアルを作り、全戸に配布した。管理組合と自治会を一元化した防災組織が作った３０ページの冊子で、阪神大震災級の地震が発生した場合の予想などを具体的に示している。

　それによると、建物は１９８１年の新耐震基準を満たし、倒壊の恐れはないが、復旧まで電気は６日、ガスは５３日かかる恐れがあると紹介。エレベーターについては、震度４以上の揺れで自動的に近くの階に停止するが、何らかの原因で閉じ込め事故が発生することもありえると注意喚起するとともに、運転の再開方法なども説明している。

　エレベーターが止まると高層階に住む住民は水を運ぶのが困難になるので１週間分を備蓄するように求めている。

　家具類を固定する際に、壁などにどの程度の深さまでボルトを埋め込んでいいかなども明示。被災時に住民が共同で行う救護活動も説明し、それぞれの血液型や持病などが分かるようにするための携帯用の「防災カード」の作成を呼びかけている。「防災カード」のサンプルもマニュアルに添付した。

　マンションは、住宅街とは違った地震に対する弱さがある。しかし、マンションに特化したマニュアルを準備している自治体は東京都中央区、江東区など一部にとどまっている。

　「パークシティ新川崎」でマニュアル作成に携わった坂尾忠寛さんは、「住民に将来の地震への危機感があったため、マンション専用の防災マニュアルを自分たちで作った」と話す。

　建物の耐震診断などを行う非営利組織（ＮＰＯ）「耐震総合安全機構」の中田準一理事長は、「具体的な防災マニュアルの作成は住民の安心感を高める」と評価する。一口に、マンションとは言っても世帯数や設備などは異なる。「実情に合わせたオーダーメードのものが望ましい」と勧める。

日ごろの交流も「備え」

コミュニティー意識を高めることも、大切だ。災害時の要援護者の救出、復旧時の助け合い活動でも、日ごろのつきあいが決め手になる。

約２７０戸、約７７０人が住む「コープ野村梅島」（東京都足立区）では、「熟年クラブ」が、住民の交流を進めている。正会員は６０歳以上でメンバーは１１７人。

熟年クラブには、体操やマージャン、合唱など１６のサークルがあり、ほぼ毎日活動している。会長の高鳥耕造さんは、「頻繁に顔を合わせれば、どこに高齢者が住んでいるのか、体調はどうかが分かる。緊急時に、助け合うのに役立つ」と意義を語る。最近では、世代を超えた交流も進み、マンションの防災訓練などにも幅広い年代が参加するようになってきたという。

http://home.yomiuri.co.jp/kaiteki/20080613hg01.htm

RES

住居専用マンション。託児所として使用している区分所有者がいるのだが… ＨＰ管理員 2008 年 06 月 13 日 (金) 19 時 31 分 No.717

≪マンション管理新時代≫

Ａ：当マンションは住居専用使用となっていますが、２年前からある区分所有者が託児所として使用し始め、管理組合が止めるように忠告するのですが、いまだに止めようとはしません。
不特定の人が出入りしたり、泣き声がしたりで、具体的な苦情が出ています。
どうしたらよいでしょうか。

Ｑ：ご質問者のマンションでは大変お困りのことと思います。専有部分だからといって、区分所有者が他人の迷惑も顧みず、好き勝手に使用していいものではありません。まず、管理規約上の「住居専用」の定義について考えてみましょう。

国土交通省が公表しているマンション標準管理規約 12 条は「専有部分の用途」を規定しています。同条関係のコメントは、住居専用マンションでは、専有部分の使用方法が区分所有者の相互に大きな影響を与えることから、「専ら居住者の生活の本拠があるかどうか否かによって判断する。従って、利用方法は、生活の本拠であるために必要な平穏さを有することを要する」としています。
このことからすると、ご質問者がお住まいのマンションの管理規約がマンション標準管理規約に準拠しているならば、「託児所」としての使用で「平穏さが保てるかどうか」が、管理規約に反しているかを判断する基準となることがわかります。

法律的側面からも考えてみましょう。
区分所有法６条１項には、「建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはならない」とあります。
では、住居専用マンションの使用方法として「共同の利益に反する行為」となるのは具体的に何を指すと考えればよいでしょうか。
この判断はそう簡単ではありません。

例えば、周辺に大きな音を継続的に響かせるピアノ教室や不特定多数の子どもたちが出入りする進学教室などは、規模や人数、授業の時間帯などによって該当するケースがあると言われている一方、少人数を対象とする華道や書道などの伝授は問題ないとも言われています。

このように、何がよくて何が悪いかを一律に定義付けることは難しいとされています。
ですから、問題となる行為については、個々のマンションが判断して、規約や使用細則の中でその基準を定めておくことがよいでしょう。

では、本件のケースである「託児所による営業行為から生じる不特定の人が出入りしたり、泣き声がしたり」の具体的な被害が、共同の利益に反するかどうかについて考えてみましょう。
赤ちゃんの泣き声と一口に言っても、居住者間で“お互いさま”の精神で譲り合える受忍限度内にあるものと、営業行為で使用される「託児所」から頻繁に聞こえてくる状態は異なります。
複数の泣き声が廊下に響いて玄関扉を閉めても聞こえてくるとか、母親たちが子どもを預ける時間帯には子どもがドアをたたいたり泣いたりする音が絶えず聞こえてくるとか、ピアノ音に合わせて足踏みする振動や騒音に悩まされて大きなストレスを感じているとか、そうした状態がご質問の言葉の背景にあるとすれば、共同の利益に反しているかいなかの重要な判断事項となります。
また、不特定多数の人がマンション内に出入りすることは、マンションの安全確保の観点からも問題とすべき事項です。

以上のような事項について、管理規約上の「平穏さ」を保てない状態か、区分所有法上の「共同の利益に反する行為」になっていないか――の2点を管理組合が確認し、違法性について総合的に判断することになります。
被害を受けている区分所有者からの申し出を受けて管理組合の理事会が違法性ありと判断した場合は、改善策を相談するために、託児所を運営している区分所有者に対して、定例または臨時の理事会へ出席するように求めることになります。まずは話し合いの場を設けて、双方の言い分を話し合うことが大切です。

ご質問には、すでに「管理組合が止めるように忠告するのですが、いまだに止めようとはしません」とありますが、託児所を運営している区分所有者宅に理事が出向いて口頭で忠告した程度かもしれません。その場合は、もう一度書面で理事会への出席を申し出てはいかがでしょうか。それでも区分所有者が無視するようであれば、そのときは、次の展開に入ることになります。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20080609/522735/

RES

ＨＰ管理員 2008年06月13日（金）19時33分 No.718

≪マンション管理新時代≫

第２ステップでは、管理組合として、「託児所としての使用の停止」を区分所有者に請求することになります。
それでもだめなときは、当事者間の話し合いによる解決は不可能と判断して、法的手段に訴える第３ステップに移ります。区分所有法57条に基づいて総会の普通決議を経て行う「託児所の使用差止」の請求、または同58条に基づいて総会の特別決議を経て行う「専有部分の使用禁止」の請求を裁判所に申し立てることになります。

さらにこの「使用禁止」請求に代わるものとして、当該専有部分を「競売」にかける請求を裁判所に申し立てることも第４ステップとして考えられますが、被告の区分所有権を強制的に奪うものであり、これまで公刊された裁判例では、暴力団関係者による共同利益違反行為を理由とするものがある程度で、あまり例は多くありません。
なお、これらの請求は、段階を追って行う必要はありません。例えば、違反者の違反の態様や経緯から、単なる「行為の停止請求」では共同生活の維持を図ることが困難であると管理組合が判断したときは、いきなり「専有部分の使用禁止」の請求などを申し立てることができます。

では、裁判所への申し立ては、どのようなときに認められるのでしょうか。これまでの判例をご紹介します。

東京地裁 2004（平成 16）年の「託児所の使用差止請求事件」では、区分所有法６条（区分所有者の権利義務等）と 57 条（行為の停止等の請求）に基づいて、「託児所として使用してはならない」という判決が下りています。

このとき裁判所は、「共同の利益に反するかどうかは、行為の必要性の程度、これによって他の区分所有者が被る不利益の態様、程度の諸事情を比較考慮して決すべきものである」として、訴えのあった被害状況は共同の利益に反すると判断しています。

この判例から、すべてのケースで裁判所が原告側である管理組合の訴えを認めるわけではないことがわかります。「託児所」としての使用であっても、ケースごとの経緯と被害状況によって、裁判所の判断は変わると考えるべきです。

ですから、管理組合としては、これまでの経緯や具体的な被害状況をキチンと記録に留め、客観的で具体性のある主張ができるよう、日ごろから準備しておくことが重要になります。

最後に、管理組合として留意しておくべき点について述べておきます。

マンションの中に住居以外の使用例が複数あって従来から問題視され、具体的な被害が出ていたにもかかわらず放置していたケースで、ある住戸の営業類似行為だけを取り上げて裁判所に使用禁止請求を申し立てた結果、共同の利益に反すると判断されながらも、「使用禁止請求は権利の濫用にあたる」とされて請求が退けられた例があります。

管理組合の役員は、「片方の目をつむり、片方の目だけ開ける」ことは許されないことを、認識しておく必要があるでしょう。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20080609/522735/?P=2

阪神大震災から１３年　最後の「被災マンション」解体 ＨＰ管理員 2008 年 06 月 13 日 (金) 16 時 51 分 No.716

≪asahi.com≫

阪神大震災で全半壊した兵庫県内１７２カ所の分譲マンションのうち、被災当時のまま唯一残っていた同県宝塚市の「宝塚第３コーポラス」（１３１戸）で１２日、建て替えに向けた解体工事が始まった。建て替えか補修かを巡って住民が対立し、訴訟にまで発展した被災マンションが、震災から１３年を経てようやく新たな一歩を踏み出した。

この日午前、業者がハンマーなどを使ってブロック塀の一部を取り壊した。同マンション管理組合の山口正治理事長（４９）は「震災当時の姿でマンションがある限り、我々は被災者のままという思いで再建を目指してきた。一つの大きな区切りを迎えてほっとしている」。８月半ばからマンション本体の解体に取りかかり、同じ５階建ての新マンション（７３戸）が来年秋に完成する予定だ。

震災時、築二十数年だった宝塚第３コーポラスは壁や骨組みにひびが入り、半壊と認定された。９７年１１月、管理組合が建て替えを決議した。だが、訴訟を経ても反対する住民との調整がつかなかった。

その後、再建手続きを容易にする「マンション建て替え円滑化法」を活用することで協議を始め、０７年７月に新たな建て替え決議が成立。区分所有者らでつくる「建て替え組合」が反対住民から所有権を買い取るなどして再建準備を進めてきた。

震災から１３年がたち、ほとんどの住民が転出した。再入居には新たに２千万円を超す負担が必要なこともあって、建て替え後のマンションに戻るのは５世帯にとどまる見通しだ。

兵庫県によると、全半壊した県内の分譲マンション１７２カ所のうち、建て替えを選んだのは１０９カ所。建て替えのうち１０７カ所はすでに完成、１カ所が建設中で、宝塚第３コーポラスが最後まで残っていた。

http://www.asahi.com/national/update/0612/OSK200806120030.html

RES

灯油価格 ＨＰ管理員 2008 年 06 月 11 日（水）10 時 02 分 No.714

札幌市消費者ｾﾝﾀｰ調査価格の 6/10 調査分が発表されました

安値 96.2　高値 116.2　平均価格 108.23（消費税抜き）

平均価格で、前回（5/23）より　11.34 円と脅威の値上がりです。

次回調査は、6/25 予定のようです

RES

sugana 2008 年 06 月 13 日（金）14 時 06 分 No.715

――また、コープさっぽろ値上げの予定

灯油料金は異常な高騰を続けています。６月に入り、小売店は軒並み大幅な値上げに踏み切りました。

卸値が非常識な価格になっているところから、致し方ないと言うことかもしれません。

さて、情報によれば６月２０頃からコープさっぽろは現在の価格１０７円に１３円引き上げて１２０円にするようです。大変な事態を迎えています。

コープさっぽろの価格は、北海道の末端価格の形成に大きな影響力を持っているところから、他の小売店も当然のように追随するでしょう。

従いまして、６月の管理組合が供給する価格は低価格で１㍑当たり１１０円ということになるようです。

通常価格は１１５円くらいと見ているようです。

管理業務主任者による管理事務報告の内容に疑義があるのだが… ＨＰ管理員 2008 年 06 月 10 日（火）18 時 24 分 No.712

≪マンション管理新時代≫

Ｑ：総会開催を前に、管理会社より収支決算報告とマンション管理適正化法で定められた 77 条報告の書面交付と説明がありましたが、理事会で疑義が生じました。

77 条書面に記載されていた管理業務主任者は本年４月以降に他府県から転勤してきた人で、昨年の４月１日～本年３月 31 日までの前会計年度の当マンションの管理には一切携わっていません。管理業務主任者の登録は転勤前の支店のある地方整備局で行われており、管理事務報告を行った期間には、当マンションを管轄する支店を「業務に従事する事務所」として登録してはいませんでした。

このような人が突然理事会に来られて管理業務主任者証の提示もせず、管理業務主任者として前会計年度の管理事務報告を行うこ

とは、適正化法には抵触しないのでしょうか。

また、管理事務報告の内容は、（1）管理員の勤務日と勤務時間、（2）清掃員の勤務日と勤務時間、（3）設備外観点検日（月１回）の実施日、(4) 管理組合役員が作成した収支決算報告を参照してください――と、わずか４行しか書かれていませんでした。これは管理事務報告の書面として妥当と言えるのでしょうか。

Ａ：「管理業務主任者証の提示もせず、管理業務主任者として前会計年度の管理事務報告を行う」ことは、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「適正化法」）77 条３項に違反しています。

しかし、前会計年度の業務に携わっていない管理業務主任者による管理事務報告について言えば、管理会社にも人事異動や転勤があり、管理組合にとって好ましいことではありませんが、適正化法には抵触しません。適正化法では、国土交通省令で定める当該管理事務に関する報告を管理業務主任者資格の保持者が行うと定めているだけです。

管理会社および管理業務主任者の行為が法に触れるとすれば、定められた日限までに「登録は転勤前の支店」からの変更がなされていない場合であり、適正化法 45 条、48 条、56 条、62 条などにある「登録の申請」「登録事項の変更の届出」などについてとなります。

また、管理事務報告の内容は、適正化法施行規則 88 条により、（1）報告の対象となる期間、（2）管理組合の会計の収支の状況、（3）その他管理受託契約の内容に関する事項――と定められていますので、ご相談に記されている内容の報告では問題があるように思われます。

「管理業務主任者証の提示もなく前会計年度の管理事務報告を行う」こと以外について、ご相談の内容だけでは、違法行為があるか否かの判断をすることは難しいですが、管理会社の管理業務主任者が管理者などに対して管理事務報告を行わなければならないとする適正化法施行の目的を考えなければなりません。
管理組合も管理事務報告を一方的に受けるだけではなく、管理事務報告についての質問や管理業務に対する要望をその場でぶつけるべきです。
本相談については、法律以前の問題として、管理会社のレベルと担当者（管理会社）とのコミュニケーション不足があるように思います。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20080609/522751/

RES

ＨＰ管理員 2008 年 06 月 10 日 ㈫ 18 時 25 分 No.713

≪マンション管理新時代≫

＜参考＞マンション管理適正化法

77 条（管理事務の報告）
マンション管理業者は、管理事務の委託を受けた管理組合に管理者等が置かれているときは、国土交通省令で定めるところにより、定期に、当該管理者等に対し、管理業務主任者をして、当該管理事務に関する報告をさせなければならない。
2　マンション管理業者は、管理事務の委託を受けた管理組合に管理者等が置かれていないときは、国土交通省令で定めるところ

により、定期に、説明会を開催し、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等に対し、管理業務主任者をして、当該管理事務に関する報告をさせなければならない。
3　管理業務主任者は、前二項の説明をするときは、説明の相手方に対し、管理業務主任者証を提示しなければならない。

45 条（登録の申請）
五　第 56 条第一項の規定により第二号の事務所ごとに置かれる成年者である専任の管理業務主任者（同条第二項の規定によりその者とみなされる者を含む。）の氏名

48 条（登録事項の変更の届出）
マンション管理業者は、第 45 条第一項各号に掲げる事項に変更があったときは、その日から 30 日以内に、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない。
2　国土交通大臣は、前項の規定による届出を受理したときは、当該届出に係る事項が前条第七号から第九号までのいずれかに該当する場合を除き、届出があった事項をマンション管理業者登録簿に登録しなければならない。

56 条（管理業務主任者の設置）
マンション管理業者は、その事務所ごとに、事務所の規模を考慮して国土交通省令で定める数の成年者である専任の管理業務主任者を置かなければならない。ただし、人の居住の用に供する独立部分（区分所有法第 1 条に規定する建物の部分をいう。以下同じ。）が国土交通省令で定める数以上である第 2 条第一号イに掲げる建物の区分所有者を構成員に含む管理組合から委託を受けて行う管理事務を、その業務としない事務所については、この限りでない。

62 条（登録事項の変更の届出等）
第 59 条第一項の登録を受けた者は、登録を受けた事項に変更があったときは、遅滞なく、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない。
2　管理業務主任者は、前項の規定による届出をする場合において、管理業務主任者証の記載事項に変更があったときは、当該届出に管理業務主任者証を添えて提出し、その訂正を受けなければならない。

施行規則 88 条（管理事務の報告）
マンション管理業者は、法第 77 条第一項の規定により管理事務に関する報告を行うときは、管理事務を委託した管理組合の事業年度終了後、遅滞なく、当該期間における管理受託契約に係るマンションの管理の状況について次に掲げる事項を記載した管理事務報告書を作成し、これを管理者等に交付しなければならない。
一　報告の対象となる期間
二　管理組合の会計の収入及び支出の状況
三　前二号に掲げるもののほか、管理受託契約の内容に関する事項

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20080609/522751/?P=2

大阪市がエレベーター閉じ込め率を会社別に公表　ＨＰ管理員　2008 年 06 月 09 日（月）20 時 43 分　No.711

≪日経ＢＰ≫

大阪市は 6 月 2 日、市有施設に設置したエレベーターの閉じ込めトラブル発生率を発表した。2008 年 1 月末時点で、市が管理

する市有施設にある 2597 基のエレベーターには、03 年 4 月～08 年 1 月に 255 件の閉じ込めトラブルが起こっていた。

　年単位でみたトラブル発生率は 2%だ。保守点検の担当会社別に分類すると、閉じ込め発生率が最も高いのはクマリフトで 20%だったが、同社の担当台数は 2 台しかない。100 基以上を担当している会社では、日本エレベーター製造が 4.6%と最も高かった。最低は日立ビルシステムと東芝エレベータの各 0.5%だ。市が管理する市有施設にあるエレベーターの保守点検は、すべてメーカーかメーカーの関連会社が担当しているため、メーカー別の分類にもなっている。

　トラブル発生の主な原因は、制御系統の故障が 32%、扉開閉装置の電気系統の故障 20%、扉開閉装置の機器不良 15%、押しボタンなどの電気系統の故障が 8%だった。

　市都市整備部公共建築部設備担当の金沢勝己氏は、「社名を公表したのは、平均の 2%を超えているところに対して、安全対策をもっと強化してほしいと警告するためだ」と話している。調査結果に基づいて、各社に対し、機器不良が起こったエレベーターの計画的な部品交換や、トラブル情報を関係者に広く伝えて再発防止に生かすことなどを 4 月下旬に要請した。

　保守点検の担当会社別の閉じ込めトラブル発生率は以下のとおり。この調査での閉じ込めトラブルは、エレベーター利用者が外の人に救出されたケースに限定した。

市有施設に設置されているエレベーターの保守点検台数と閉じ込め件数
（平成15年度～平成20年1月末）

	保守点検台数	閉じ込め件数	閉じ込め率 ※
	台	件／5年間	件／年・100台当たり
クマリフト㈱	2	2	20.0
日本エレベーター製造㈱	302	70	4.6
シンドラーエレベータ㈱	166	29	3.5
日本オーチス・エレベータ㈱	305	45	3.0
フジテック㈱	418	49	2.3
松下ホームエレベーター㈱	34	3	1.8
ダイコー㈱	49	4	1.6
三精輸送機㈱	359	26	1.4
三菱電機ビルテクノサービス㈱	285	11	0.8
東芝エレベータ㈱	333	8	0.5
㈱日立ビルシステム	344	8	0.5
計	2,597	255	2.0

5 年間の閉じ込めトラブル発生件を 5 で割って、年単位の平均発生件数を算出。この数値が保守点検台数（2008 年 1 月現在）の何パーセントに当たるかを表したのが閉じ込め率だ（資料：大阪市）

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/building/news/20080609/522666/?ST=mansion

RES

消費者団体訴訟制度１年、企業の対話姿勢引き出す…読売調査 ＨＰ管理員 2008 年 06 月 08 日 (日) 08 時 14 分 No.710

≪YOMIURI ONLINE≫

消費者団体が原告となって訴訟を起こし、企業や事業者に不当な契約条項や勧誘行為の差し止めを求めることができる消費者団体訴訟制度がスタートして７日で丸１年。訴訟自体は２件だが、制度が後ろ盾になって企業などから対話の姿勢を引き出せている実態が読売新聞のアンケート調査でわかった。

一方で資金不足に悩む団体も多く、支援の仕組みを求める声もある。

◆交渉力◆

アンケートの対象は、訴訟を起こせる適格消費者団体の消費者機構日本（東京）、全国消費生活相談員協会（同）、消費者支援機構関西（大阪）、京都消費者契約ネットワーク、消費者ネット広島、ひょうご消費者ネットの６団体と、適格団体を目指す８団体。

「制度を評価できる点」を複数回答で質問したところ、９団体が「業者側の姿勢が変化した」、８団体が「交渉力がアップした」と答えた。

消費者支援機構関西によると、制度創設前は契約内容の問い合わせを無視されることも多かった。しかし創設後は企業側の態度が一変。この１年は郵送で問い合わせた１４業者のうち１１業者が回答してきたという。

信販会社がカードローンの返済方法の変更を「連絡がないお客様は変更内容を承諾したと扱う」と一斉通知したケースでは「客の個別の承諾が必要」と指摘し、指摘通りに改められた。

◆切り札◆

消費者機構日本では創設前の２００６年１月に予備校に「入学を辞退しても授業料は返還しない」という規定の削除を申し入れたが、「何の資格があって申し入れてきたのか」と返信された。しかし、この予備校は４か月後に制度を盛り込んだ改正消費者契約法が成立すると、「規定を削除する」と回答。磯辺浩一事務局長は「訴訟を起こされる可能性があることも影響したはず」と威力を認める。

実際に申し入れが受け入れられなかった場合、訴訟は切り札になる。京都消費者契約ネットワークは今年３月、マンション管理会社に「退去後の補修費の一定額を賃借人負担とする」という条項を契約書に盛り込まないよう求めたが、無視されたため、訴訟を起こした。事務局長の長野浩三弁護士は「交渉の余地がないと判断した。交渉に時間をかけて被害が広がれば問題だ」と説明する。

◆資金難◆

大半の団体は会費に頼り、スタッフの人件費や訴訟費用の工面に四苦八苦する。会員の弁護士や司法書士はボランティアなのが実情で、１１団体が「資金不足」を課題に挙げた。

消費者機構日本の磯辺事務局長は「息の長い活動のために必要なのは、団体の財政基盤強化」と話し、業者から没収した不法な収益から被害者への返還分を除いた残金で、団体の活動費に充てる基金を作ることを提案。適格消費者団体に対する寄付金を税額控除する仕組みを求める声もあった。
（2008 年６月８日 03 時 14 分 読売新聞）

http://www.yomiuri.co.jp/national/news/20080608-OYT1T00063.htm

RES

管理費の不平等（その１） ＨＰ管理員 2008 年 06 月 07 日（土）16 時 07 分 No.708

≪asahi.com>住まい>ここが知りたい≫

【質問】　私のマンションは等価交換方式といって、元土地所有者の人が建設会社との間で土地代と建設費用を同額で交換して建てたマンションです。

そのため、元土地所有Ａさんの所有する部屋の管理費が分譲で買った私たち区分所有者の約２／１の低額に決められていました。修繕積立金も管理費の１０％ですから同じく低額になります。

２００戸もある大きなマンションで各住戸の広さも大小さまざまあり、１０年経ってようやくＡさん所有の住戸と他の住戸の間に差があることがわかりました。どうすればいいでしょうか。

【答え】　管理費や修繕積立金は、マンションの維持・管理のために絶対に必要な費用であって、マンションの区分所有者全員が自分のマンションを維持するために支払って、マンションを守っていくための重要費用です。マンション分譲から１０年、２０年、いや建て替えまで維持・管理するために必要とされる大事な費用です。もし、元土地所有者Ａさんが所有する住戸部分の管理費が１／２だとすると、土地と建設費の等価交換でＡさんはマンション全体の１／２～１／３の床面積を取得しています。Ａさんの管理費等が１／２の低額になっていれば、１０年も経つと、あなたのマンションの管理費等は不足して全部を値上げをしなければならなくなるでしょう。

このような不平等な管理費の取り決めには総会でよく議論をして、低額の管理費を上げていかねばなりませんね。

【質問】　ところが、私のマンションの規約に管理費の一覧表がついています。その一覧表にはＡ～Ｘまで部屋の記号がついているだけで、どの部屋がいくらの管理費等を払わなければならないかは明確にされていないので、１０年間もわからなかったのです。この管理費等の一覧表を変更するには規約の変更をしなければならないのでしょうか。

【答え】　通常では規約の変更までしなければならないと考えられがちですが、規約変更の必要はないとの判例が出ました。

概略で述べますと、規約変更となると総会で特別決議である３／４以上の賛成が必要になりますが、管理費の変更は普通決議である１／２以上の賛成でよいのです。

神戸地方裁判所は、次のような判断をしました。

「（管理費の）別表の記載は額が規約の一部に定められているようにも思われるが、規約では、規約変更は特別決議で決するものとするが、他方、管理費等の額については特別決議の対象事項とはされていない。かりに管理費等が規約事項とすると、その額の変更は規約の変更に当たることになるが、これは規約が前記の異なる扱いを定めることと矛盾する。本件規約は管理費等の納入義務を定めるにすぎない」

同判決は、管理費の額の改定は規約変更に当たらず特別決議を要しないと判示しました。

http://www.asahi.com/housing/soudan/TKY200806070143.html

RES

ＨＰ管理員 2008 年 06 月 07 日（土）16 時 08 分 No.709

≪asahi.com>住まい>ここが知りたい≫

【質問】　よくわかりました。しかし、総会で規約を変更した方が問題のない方法というのであれば、総会で３／４の賛成を得るように努力したいと思いますが、

【答え】　規約を改正するのは総会において特別決議を経なければなりません。特別決議というのは、区分所有者数の３／４以上の賛成，議決権数の３／４以上の賛成で可決することが必要です。特に議決権は床面積の広さによって議決権数が決められているマンションが多いようです。一番困難なのは議決権数の３／４以上の賛成を得ることです。

特に等価交換方式のマンションでは、区分所有者数は床面積の広い部屋でも一人の区分所有者として１票しか持ち得ませんが、議決権が床面積で決められるとすると、例えば元土地所有者が１／４以上の床面積を持っていて反対されると、規約の変更が難しくなるのです。

【質問】　その上、元土地所有者は「もし自分の管理費等の額を上げるなら、その影響を受ける自分の同意を得なければいけない」と理事の人に言ったそうです。本当でしょうか。

【答え】　区分所有法第３１条第１項は、規約の変更について一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない旨規定しています。管理費等の変更を決議されたため、「特別の影響」に該当するかが問題となります。

しかし、「特別の影響」とは、規約の変更の必要性及び合理性を勘案し、これによって受ける一部の区分所有者が受忍すべき程度を超える不利益を受けると認められる場合と解されています（コメンタールマンション区分所有法第２版１８９頁）。

よって、あなたのマンションのように管理費等に１／２の差がある場合は、有利な一部の区分所有者にとって、たとえ管理費等が他の区分所有者の額と同額になっても、受忍すべき程度を超える不利益とは言えないでしょう。

管理費や修繕積立金はマンションの全区分所有者がマンションを維持管理するために支払う費用ですから、全区分所有者にとって平等・公平な額を決めることが重要なことです。

次回に続きます。

http://www.asahi.com/housing/soudan/TKY200806070143.html

総会決定についての件 アキ 2008 年 06 月 06 日 (金) 22 時 03 分 No.707

――ご解答ありがとうございます。
どうにもはがゆくて投稿させて頂きました。ひどく感情的でまとまりのない文書をよく理解して頂いたことに非常に救われ、感謝と共に、反省もさせて頂きました。

>「正当に適切に打ちのめす方法」を考えるのは、建設的ではありません。
HP 管理委員さんの言葉にそれこそ打ちのめされた思いでした。

ご指導を元に行動に出てみたいと思います。
また、どうかご指導頂きたく思います。そして、どのような結果が出たか、ご報告させて下さい。

RES

北海道共催のマンション管理基礎セミナーのご案内 ＨＰ管理員 2008 年 06 月 06 日 (金) 16 時 16 分 No.705

《北海道 > 建設部 > 住宅局 建築指導課 > マンションセミナー》

７月２６日（土）13:30～16:30
かでる２・７ 820 研修室（札幌市中央区北２西７）
定員　130 名

「長期修繕計画について～計画のガイドライン～」
（財）マンション管理センター　技術部長　小迫　政幸 氏
「マンション大規模修繕工事の実例～外断熱改修工事」
（社）北海道建築技術協会 中高層分譲マ ンション外断熱改修調査研究委員会委員　一級建築士　佐藤　潤平 氏

申込み受付中
（社）北海道マンション管理組合連合会
（〒060-0001　札幌市中央区北１西２オーク札幌ビル４階）
　TEL 011-232-2381　 FAX 011-232-3721
※ハガキ・ＦＡＸでの申込み

http://www.pref.hokkaido.lg.jp/kn/ksd/manshonseminar.htm

RES

ＨＰ管理員 2008 年 06 月 06 日（金）16 時 18 分 No.706

━━マンション管理基礎セミナー

当ＮＰＯは、このセミナーに関わってはいません。

参加無料（私たちの納めた税金が投入されています）ですので、参加してみてはいかがでしょう？

阪神大震災被災マンション、最後の１棟再建へ…宝塚 ＨＰ管理員 2008 年 06 月 06 日（金）15 時 23 分 No.704

《YOMIURI ONLINE》

　１９９５年の阪神大震災で全半壊した兵庫県内１７２の分譲マンションのうち唯一、半壊状態のまま残る同県宝塚市内のマンションで今月、再建に向けた解体作業が被災から１３年ぶりに始まる。補修・建て替えをめぐって居住者の意見が分裂し訴訟にもなったが、〈最後の１棟〉の解体・再建で、被災地の課題だったマンション問題は大きな節目を迎えた。

　同市高司の「宝塚第３コーポラス」（５階建て、１３１戸）。７４年に完成し、震災で壁や骨組みに亀裂が入り、半壊と認定された。建て替えと補修とで住民の意見が分裂。管理組合は９７年１１月、区分所有法に基づき建て替えを賛成多数で決議したが、翌月、補修を主張する住民が決議無効を求めて提訴した。

　２００４年に大阪高裁で決議の有効性が認められたが、この間に、地価下落などで資産価値が低下。建て替えに伴う買い取り価格が下がったとして、再建反対に転じた住民もいた。

　０２年にマンション建て替え円滑化法が施行されたことから、住民が昨年１１月、同法に基づく建て替え組合を設立。反対住民に区分所有権の売り渡しを請求し、５戸を買い取った。新マンション（７３戸）は組合が事業主体となって建設し、新規分譲して建設費にあてる。再び入居する旧住民５世帯は、１０００万円以上を新たに負担することになるという。

　建て替え組合の山口正治理事長は「震災による負の遺産を子どもたちに継がせないよう努めてきたが、背負い続けた重荷をようやく下ろせる」と話している。

　被災した分譲マンションのうち１０７は再建を終え、５７は補修を完了。６か所は更地になった。建て替えをめぐり訴訟となったのは宝塚を含め少なくとも４件あり、建て替え工事中の神戸市灘区の「六甲グランドパレス高羽」は９月末に完成予定。同県芦屋市の「藤和芦屋ハイタウン」は９９年１１月、神戸市兵庫区にあった「東山コーポ」は今年３月、それぞれ新たなマンションができた。

　◆マンション建て替え円滑化法

　阪神大震災の被災マンションや老朽化マンションの再建促進を目的とし、住民が「建て替え組合」を設立すれば、工事契約や資金借り入れをしながら再建を進めることが可能になった。反対する所有者に時価で売り渡すよう請求できるなど、権利変換の手続

きも容易にした。

http://osaka.yomiuri.co.jp/news/20080606-OYO1T00495.htm?from=top

RES

業者やメーカーと蜜月な関係者は大規模修繕前の建物調査診断者として不適格か？ ＨＰ管理員 2008年06月06日（金）09時26分 No.702

≪マンション管理新時代≫

Ｑ：11期になるマンションです。10期のときに、大規模修繕をにらんで建物調査診断を行いました。その際の業者はペンキ問屋でした。大規模修繕のコンサルタントも“建物診断をしたのだから私たちのマンションのことをよく知っているだろう”との理由で、同じペンキ問屋と契約しました。
のちにセカンドオピニオンとして、別の業者に上記の建物調査診断報告書を見てもらったところ、かなりの部分で不備や不足が見つかり、再調査が必要ということになりました。やはり業者やメーカーと蜜月なペンキ問屋はコンサルとしては不適格なのでしょうか？

Ａ：ご質問を拝見してまず感じたのは、なぜ「建物調査診断」や「大規模修繕」のコンサルタントをペンキ問屋に依頼したのかが、まずもって理解しがたいことでした。ペンキ問屋がこうした場面に登場すること自体、よく呑み込めません。ペンキ問屋が元請けとなり、関係する改修設計事務所が下請けとなって実施したということなのでしょうか。

ご質問にお答えする前に、大規模修繕計画をにらんだ「建物調査診断」は何のためにやるのか、その目的について確認しておく必要がありそうです。

調査診断の目的を端的にまとめると、（1）大規模修繕工事が本当に必要な時期にきているのかどうかを明らかにする、（2）必要な工事の範囲と改修仕様を決める、（3）大規模改修工事が中途半端になったり、工事の範囲や仕様が過剰になったりで修繕資金の過不足が生じないようにする――の３点が挙げられます。
そのために、⑴劣化診断、（2）安全性診断、（3）耐震診断、（4）環境診断、（5）省エネ診断、（6）システム診断――など、多岐にわたる項目の中からそれぞれのマンションに合った的確な調査診断の仕様を決め、「修繕の実施を目的とした修繕実施計画書」を作成することになります。
そうした意味で、どこに建物調査診断を依頼するかの選定は非常に重要になります。

建物調査診断を依頼する前に確認すべきことは、実際に診断を行う業者の技術力です。
ご質問者のマンションがペンキ問屋（またはペンキ問屋を元請けとした設計事務所）に建物の調査診断を依頼した背景はいまひとつはっきりしませんが、ペンキ問屋の技術部門または下請けの改修設計事務所の技術力を、依頼する前にまず評価すべきだったと思います。
そうした作業を怠ったまま調査診断を依頼したのであれば、「別の業者に上記の建物調査診断報告書を見てもらったところ、かなりの部分で不備や不足が見つかり、再調査が必要」になったという結果はもっともであると考えます。

なお、「セカンドオピニオン」として別の業者に建物調査診断報告書を見てもらったということなので、「セカンドオピニオン」についてもここで触れておきます。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20080603/522154/

RES

ＨＰ管理員 2008 年 06 月 06 日 (金) 09 時 29 分 No.703

≪マンション管理新時代≫

この言葉は医療の領域で使われはじめたもので、病気の理解を深めるために主治医以外の意見を聞いて参考にすることを意味しています。直訳すると「第二の意見・診断」となります。
ここで主治医を建物調査診断の「既実施業者」に置き換えてみましょう。他の業者に建物調査診断報告書を精査してもらうことには、(1)既実施業者の診断や方針に対する確認ができる、(2) 建物調査診断報告書の妥当性を確認できる、（3）既実施業者の示す改修方法以外の改修方法が得られる可能性がある――という３点の効用が考えられます。
しかし、私はこの「セカンドオピニオン」を常時採用することはお勧めしません。非常事態の場合に限り、二重の手間や費用増を覚悟のうえで採用すべきと考えます。

それよりもまず重要なことは、建物調査診断をキチンとできる、しっかりとした技術力を有した業者を選定することに傾注することです。
“名前を知っているから”とか“誰それの関係者だから”上手くやってくれるだろうといった、甘い期待を持ってはいけません。大方のケースはそれで失敗しています。
調査診断をしっかりできる業者をどうやって選べばよいかについては、それだけでものすごいボリュームの回答となるので、ここでは割愛して別の機会に譲ることにします。

次に、「大規模修繕」のコンサルタントの選定についてお答えします。

ご質問者のマンションの場合は、大規模修繕のコンサルタントに必要な要件は何かを考えず、「建物診断をしたのだから私たちのマンションのことをよく知っているだろう」という理由でペンキ問屋に依頼したところに、問題の端緒があります。

「大規模修繕のコンサルタント」をあらためて定義すると、公的な資格を有し、ビルやマンションの改修工事について、企画、調査、診断、設計、工事監理で豊富な実績のある個人または会社（業者）を指します。一般的には、改修専門の設計事務所や管理会社の技術部門などがコンサルタントとして業務を行っています。

さらにマンションの場合は、建物に関連するハード面だけではなく、区分所有法や建築基準法などの法的手続きについての助言、規約改正などの検討・立案、資金計画や借入金の交渉に対する助言など、ソフト面を含めた広範囲な業務を行えることがコンサルタントとしての必須要件となります。
なお、「大規模修繕のコンサルタント」の選定については、５月 22 日付本欄「大規模修繕のコンサルタント選定は、まず管理会社に相談すればよいのか？」をご参照ください。

以上の説明から、「やはり業者やメーカーと蜜月なペンキ問屋はコンサルタントとしては不適格なのでしょうか」というご質問は、最初から考えるべき方向が違っていることにお気付きいただけるのではないかと思います。“業者やメーカーと蜜月なペンキ問屋”ということと、「的確なコンサルタントをどうやって選定するか」という問題は別物です。
このままいくと、たとえペンキ問屋を別のコンサルタントに差し替えたとしても、今度はその業者がコンサルタントとして的確か

を巡って再び疑問が噴出し、堂々巡りを繰り返す結果になることも考えられます。

ぜひ、「大規模修繕に関する的確なコンサルタントはどのように選定したらよいか」という方向に切り替えて、問題に取り組んでいただきたいと思います。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20080603/522154/?P=2

マンション管理組合費着服の元理事長逮捕 ＨＰ管理員 2008 年 06 月 05 日 (木) 10 時 23 分 No.701

≪産経ニュース≫

〈東京〉警視庁本富士署は４日、業務上横領の疑いで、文京区根津の無職、武田幸子容疑者（７３）を逮捕した。「（マンションの）みんなのためにもうけようと未公開株購入にあてた」と容疑を認めている。調べでは、武田容疑者はマンション管理組合の理事長だった平成１５年５月ごろ、同区内の銀行の管理組合の預金口座から修繕積立金約１００万円を自分の口座に移し替えて着服した疑い。他に約４００万円が引き出されたとみられ、裏付けを進めている。

http://sankei.jp.msn.com/region/kanto/tokyo/080605/tky0806050250004-n1.htm

RES

住民２人と住友和解　札幌のマンション耐震偽装 ＨＰ管理員 2008 年 06 月 04 日 (水) 23 時 38 分 No.700

≪北海道新聞≫

　札幌市の浅沼良一・元二級建築士による耐震強度偽装問題で、強度不足が判明した同市北区の分譲マンションの住民二人が、販売した住友不動産（東京）に売買契約の解除と違約金など計約五千八百万円を支払うよう求めた訴訟は四日、札幌地裁（坂本宗一裁判官）で和解が成立した。住友側によると、同社が販売価格で買い取った上、裁判費用などを負担する内容。

　訴えなどによると、このマンションは浅沼元建築士が設計会社から構造計算を請け負い、耐震データを改ざんして強度を偽装。二〇〇三年に完成し、販売後の〇六年に耐震強度が基準の７５％しかないことが分かった。住友側は販売代金での買い取りを提案したが、原告は住友側に販売代金に加え代金の２０％の違約金を支払うよう求めて〇六年十二月に提訴した。マンションには現在も数人が居住しており、同社は全世帯が退去した段階で解体するとしている。

　浅沼元建築士が設計したマンションをめぐっては、札幌市中央区のマンションの十四人も、住友側に賠償を求めて札幌地裁で係争中。

http://www.hokkaido-np.co.jp/news/society/96882.html?_nva=26

RES

総会の決定について アキ 2008 年 06 月 04 日 (水) 21 時 49 分 No.698

――管理組合に問題を感じ、数年前に投稿させて頂きました。組合の運営や管理会社への不信感から少しは勉強し、こちらのネットで具体的に多くを学びました。

理事の体験をしたことで、管理組合のあり方、合意形成などない、管理会社はどのような手段を使っても自己保身に守り、理事すらも同意し、、。国土交通省や、高層住宅管理業協会にも何度も相談にでかけ指導を受けました。ことに高層住宅管理業協会はひどく怒り残念に思うと言いつつ、個人ではなく理事会全体、あるいは理事長が自ら出向いてくれれば東京の審議委員会に問題提議できる・・と言いました。一理事ではどうにもならなかったのです。あげく、組合員に問題を文書報告したことを問題視され、突然、総会を延期し５日後の総会再会を平然とやりました。その総会の場でひどい侮辱と罵倒暴言を受け、私は排斥されました。

その後、組合関係から退き、資料すら見ませんでした。

ところが、今年の総会報告の知らせをたまたま目にしました。
なんと、理事になっているのです。
総会の委任状も出していませんし、出席もしていません。まして立候補などしていません。今だに何の報告も受けていなければ承諾はしていないのに、総会で全員一致という文書。互選という文字はありました。

詳細を説明できないですが、互選という言葉で片付く問題ですか。
２年前に多くの問題でくたびれはてて、我がマンションを放り投げました。その問題に３年を費やしたです。自分がどうこうというのではありません。
二度と関わりたくないと思っています。当時の理事のメンバーは平気で続けています。理事長なる人は１５年は理事から離れない。

お聞きしたいことは、互選であれ、勝手に理事にされたことにたいし、正しく厳しい態度で臨むべく、ご指導下さい。

意地とかはとうに無くしていますが、うちのマンションのやり方、つまりは管理会社の手引きですが、正当に適切に打ちのめす方法が知りたいのです。管理会社がすべてを握り、長年の理事長と結託し、今更私が出たとことでどうにもならないところです。

感情が入り交じりましたが、ご理解頂きたく、そして、どうかご指導お願いします。

RES

ＨＰ管理員 2008 年 06 月 04 日 (水) 23 時 26 分 No.699

アキさん　こんにちは

>互選であれ、勝手に理事にされたことにたいし、正しく厳しい態度で臨むべく、ご指導下さい。

>意地とかはとうに無くしていますが、うちのマンションのやり方、つまりは管理会社の手引きですが、正当に適切に打ちのめす方法が知りたいのです。管理会社がすべてを握り、長年の理事長と結託し、今更私が出たとことでどうにもならないところです。

「正当に適切に打ちのめす方法」を考えるのは、建設的ではありません
お腹立ちの事情は理解できましたが、冷静に対処して下さい

問題は、「本人が知らないうちに（承諾もなしに）理事に就任していた」ということです

疑問を素直に理事会に質問する事が必要です
そして、回答は文章にて提出していただくように求めて下さい（言った、言わないの水掛け論を防ぐ目的です）

その回答の内容によって、次の行動を考えましょう

「マンション学事典」で知る諸外国の管理形態 ＨＰ管理員 2008 年 06 月 04 日 ㈬ 16 時 16 分 No.695

≪マンション管理新時代≫

自分の席でいつでも手に取れるようにしておきたい本が、１冊増えました。
このほど発刊された「マンション学事典」（日本マンション学会編、民事法研究会発行、定価 4100 円＋税）です。日本マンション学会が設立 15 周年の記念事業として出版を計画し、１年間で作り上げた A5 版 507 ページの大作です。

内容は以下のように、網羅的で多岐にわたります。
「＜概論＞マンションの歴史・政策・種類
「＜法律＞基本法律用語と関連法律
「＜建築＞マンション建築と法律、マンションの構成、建設方式
＜流通＞不動産市場、流通情報
＜建物・設備の維持管理＞建物、設備、長期修繕計画、大規模修繕
＜管理＞管理組合、管理業務の処理形態、管理の構成員
＜紛争＞日照権、騒音、ペット、管理費等、駐車場、不良入居者、管理規約…
＜財政＞管理費、修繕積立金、会計システム、融資、税金、保険
＜コミュニティ＞合意形成、マンションの自治
＜危機管理＞エレベーター、火災、地震、防犯、入居者トラブル…
＜マンションと環境＞敷地や周辺環境、室内の物理的環境、コンバージョン…
＜欠陥マンション＞欠陥マンションの実情と判例、訴訟の仕組み
＜マンションと行政＞国および自治体の施策
＜マンションと高齢化＞バリアフリー改修、コミュニティ活動
＜マンションと登記＞区分建物の登記の仕組み・手続き
＜マンション再生＞ストックの再生（改修、建替え、復旧）と法律・事業方法
＜マンションライフの改善＞居住環境の改善策
＜社会事象＞マンションで発生するさまざまな事象とその背景
＜諸外国のマンション管理形態＞米国、ドイツ、フランス、英国、韓国
＜関連団体＞、＜参考資料（マンション年表、索引、執筆者一覧）＞

解説は１テーマが１～２ページ、最大４ページにまとめられ、読みやすい構成になっています。ただし、大作なので、通して読むのは一苦労でしょう。編者・筆者は総勢 100 人以上。文章の“こなれ具合”にも差があります。研究者による解説ですから、管理実務のノウハウを期待すると肩透かしを食うかも…。それでも全体を読み通せば、“マンション博士”として、周囲のあなたを

見る目が変わるかもしれません。
マンション管理に携わっていると、とかく自分たちのマンションの抱えた課題が特殊なように思えてきますが、似たような課題を抱えているマンションは世の中に数多くあります。その意味で本書は、自分たちのマンションを取り巻く全体状況を把握するためには打ってつけだと思います。管理組合の蔵書としてみてはいかがでしょうか。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20080604/522065/

RES

ＨＰ管理員 2008 年 06 月 04 日 (水) 16 時 17 分 No.696

≪マンション管理新時代≫

この本で個人的に興味があったのは、諸外国のマンション管理形態の章でした。内容を簡単に紹介すると――

米国では一般に「コンドミニアム」と呼ばれています。管理組合に相当するのは住戸所有者で構成されるアソシエーションですが、日本の区分所有法にあるような「管理者」という制度・役割はありません。
理事会の権限が強く、理事会は総会に諮らずに、管理費の賦課、居住ルールの設定、管理業者の指名ができます。実際には理事会が外部に権限を委任するケースが多く、委任先は管理会社や現地職員だそうです。
管理会社には現地管理責任者の「オンサイト・マネジャー」と、統括する「プロパティ・マネジャー」という管理専門職がいます。資格はいずれも公的なものではありませんが、かなり権威があるようです。

ドイツでは、「住居所有権者」の集会が最高意思決定機関となります。理事会は存在しません。理事会の役割を果たすのは「管理者」で、設置が法的に義務付けられています。
住居所有権者の団体には法人格はありません。組合組織でもないようで、その権限の範囲についてはいまだに議論が尽きないそうです。
管理者は「住居所有権者の代理人」であり、誰でもなれますが、住居所有権者よりも管理会社がなるほうが一般的だそうです。
住居所有権者の団体はほかに「管理顧問会」を置くこともできますが、その役割は管理者の補助に過ぎず、具体的な意思決定を行う権限はありません。

フランスは管理組合に相当する区分所有者の団体があり、総会が意思決定機関になります。
執行機関である「管理者」の選任は法的に義務付けられており、区分所有者の総会において絶対多数決で選任されます。区分所有者がなることもありますが、多くの場合は専門的知識を持ち、賠償保険への加入などの条件を満たし、職業許可を受けた不動産管理業者が選任されるそうです。管理者は独立した立場で区分所有者を代表し、報酬を受け、管理について区分所有者に報告・説明する義務を負います。
区分所有者の団体には理事会もありますが、その役割は管理者の補佐・監督という位置付けに留まります。

英国ではマンションのような集合住宅は一般に「フラット」と呼ばれ、“定期借地権上の持ち家”のようなリースホールド方式が主流です。最も多いのは地主や開発事業者（フリーホルダー）が土地と共用部分を保有し、居住者が住戸部分をリースホールドするタイプ。居住者の組織した会社が建物の共用部分を保有し、その会社から住戸部分をリースホールドするタイプも最近増えているそうです。さらに、日本の区分所有に比較的近いコモンホールド方式が最近法的に整備されました。
リースホールド方式の場合、組織運営の方針決定は総会が行い、理事会は執行機関となります。実際には理事会が指名して管理会社に管理業務を委託するケースが多いそうです。

韓国は、大規模団地型が多く、区分所有者（「入住者」と表記するそうです）の全員参加が困難であることを前提に制度が組み立てられています。
各棟別に選ばれた入住者の代表で構成する「入住者代表会議」が管理組合の役割を実質的に果たしており、日本の管理組合総会のような意思決定の場はありません。
「入住者代表会議」は、専門家の「住宅管理士」を雇用する「自治管理」か、外部の管理会社に委託する「委託管理」のどちらかを選択します。

少なくとも５カ国の現状についての解説を読む限りでは、日本でいま検討されている「管理者管理」方式に似た、外部の専門家を管理責任者として起用している国が多いようです。
集会（総会）を最高意思決定機関と位置付け、区分所有者自身から「管理者」である理事長を選出し、全員参加の直接民主主義で管理組合を運営していくことがマンション管理の前提になっているのは、もしかしたら日本だけなのでは、という気もしてきます。

現行の区分所有法や標準管理規約がそのような集住の「理想」を高く掲げている点は誇るべきことだと思いますが、問題はそうした“理想的”な仕組みが実際にどこまで機能しているかです。直接民主主義はやはり根付かないのでしょうか。
管理会社やマンション管理士を管理者とする「管理者管理」方式は現行の区分所有法を読み替えるだけでほぼ対応できるとされており、本格的導入の時期が近づいています。
これで日本のマンション管理もようやく欧米並みの現実主義に移行する、と素直に喜んでよいのか。
迷いはなかなか吹っ切れません。

村田 真＝建設局編集委員

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20080604/522065/?P=2

ＨＰ管理員 2008 年 06 月 04 日 (水) 16 時 21 分 No.697

Amazon.co.jp

マンション学事典

法律・建築・財政から危機管理まで、マンションをめぐるさまざまな様態を取り上げた事典。単に用語の解説にとどまらず、マンションを取り巻く過去の経緯、現在の状況・課題、将来への展望やあり方まで踏み込んで紹介する。

単行本: 507 ページ
出版社: 民事法研究会 (2008/04)
ISBN-10: 4896284577
ISBN-13: 978-4896284577
発売日： 2008/04
商品の寸法: 21 x 15.2 x 2.6 cm

http://www.amazon.co.jp/%E3%83%9E%E3%83%B3%E3%82%B7%E3%83%A7%E3%83%B3%E5%AD%A6%E4%BA%8B%E5%85%B8-%E6%97%A5%E6%9C%AC%E3%83%9E%E3%83%B3%E3%82%B7%E3%83%A7%E3%83%B3%E5%AD%A6%E4%BC%9A/dp/4896284577

非耐力壁を撤去できないのは理不尽ではないか？ ＨＰ管理員 2008 年 06 月 04 日 (水) 16 時 12 分 No.694

≪マンション管理新時代≫

Q：4 月 25 日付の「築 30 年、隣り合った２戸の界壁が撤去され、一部屋として使用されていた。管理組合はどのように対応すればよいか？」は、とても参考になる回答でした。
ところで、回答の対象としている壁が非耐力壁とした場合、管理組合にとって、回答内容にあるような要求を行うメリットはあるのでしょうか。
区分所有法などからすれば回答内容は正確でなんら問題はないのですが、非耐力壁の撤去に対する原状回復ほかの要求は、意味のない要求のように思うのですが、いかがでしょうか。
このような観点の疑問について回答を補足していただきたくお願いします。

A：「撤去された非耐力壁の原状回復要求は意味がないのでは」というご質問です。
この質問者の考え方は、非耐力壁がなくなっても、マンションの建物の構造耐力が減少することにはならないし、他の区分所有者に与える影響もないことから、界壁の撤去を容認することも可能ではないかということだと思います。

結論から申し上げると、撤去自由ということにはならないと考えます。
この問題は、マンションのリモデリングとか再生の問題として近頃議論されているところですが、いくつかの見解が出されている状況で、まだ確定していないという感想を持っています。
そうした議論のなかで問題提起されているポイントは、老朽化や空室化が進行しているマンションをどのように再生させるかというところと関連しています。そうしますと、マンション全体でどうしていけばよいかをルールとして決めておく必要が生じます。
そのためには区分所有法や管理規約にかかわる問題を整理しておかなければなりません。

非耐力壁も共用部分です。それを撤去することは共用部分の変更に該当するので４分の３の特別決議で承認されれば可能である、という考え方が最近は多くなっています。この見解に立てば、当該住戸の界壁撤去を総会の特別決議で承認すればよいことになります。
後始末として、規約の改正（住戸数や議決権数、二つの議決権を一つとするのかという問題があります）や登記（合体登記の申請義務があります。その登記によって界壁部分が床面積に加算されますので、「1＋1＝2」ではなく「1＋1＝2＋α（アルファ）」に、専有面積が増える結果になります。ただし、マンション全体の床面積に変動はありません）などの処理をする必要があります。

ただ、私自身は上記の見解に対して、少し引っかかるところもあります。
ここでは、もう少し原点に立ち返って考えてみましょう。
マンションは建築された時点において区分所有法の適用を受けることになり、竣工時における建物を維持管理するために規約が設定されます。ところが界壁を撤去すると分譲時とは異なる建物をつくることになります。そうなると区分所有法や管理規約で対応できる問題ではなくなるのではないかという疑問があるのです。

界壁を撤去すれば、界壁部分は消滅して、上記の合体登記でも説明したように、専有面積が増えることになります。これは共用部分の変更、つまり共用部分であった個所を新たな形・機能等を持った共用部分に変更するものではなく、専有部分化してしまったことになります。ですから、区分所有法がいうところの「共用部分の変更」には当たらないのではないでしょうか。そうなると界壁を撤去するには、民法の原則に立ち戻り、共用部分の共有者全員の合意が必要になります。

いずれにしても、この問題に関しては、判例はまだ出ていませんし、解釈論として一つの見解が定着したとも思いません。
以上のことをあれこれ考えていると、やはり立法による解決が必要ではないかと考えます。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20080529/521835/

RES

マンション知識を整理するための用語解説（その１）　ＨＰ管理員 2008 年 06 月 02 日 (月) 19 時 41 分 No.692

≪NIKKEI NET　マンション管理サテライト≫

「マンション分譲」の華やかさとは対照的に、ついつい隅に追いやられがちな「マンション管理」。これだけ分譲マンションが主要な居住形態となった今でも、こうした流れは変わらない。物件チラシ１つ取っても、マンション管理についての説明は物件概要に小さな文字で管理業者名と管理形態が書かれているだけ。これでは、「マンション管理に関心を持とう」と主張したところで、後回しにされてしまうのも無理はない。しかし、管理組合員にとっては無関心で済まされない。言うまでもなく日常生活に直接、関係するからだ。もちろん、一生懸命に努力している役員も大勢いることだろう。そこで、今回は趣向を変え、マンション管理に関する用語解説を試みることにした。少しでもマンション管理を身近に感じてもらえるよう、知識を整理するための一助となることを期待する。

■分かるようで分かりにくい「管理組合」という団体

分譲マンションに住んでいて、「管理組合」という言葉を知らない（聞いたことがない）人はいないだろう。しかし、管理組合とは何かと尋ねられ、きちんと説明できる人は多くないはずだ。無理もないのかもしれない。管理組合とは、建物並びにその敷地および附属施設を管理するための団体のこと。マンションという共有財産を良好に維持していくことを目的とした組織でもある。そして法律上、２人以上のマンション所有者（区分所有者）が誕生すると、自然に管理組合は成立することになっている。区分所有者は本人の意思に関係なく、必ず組合に参加しなければならない。「管理費を払いたくないので、管理組合には参加しない」といったことは認められないのだ。同じマンション（集合住宅）でも賃貸マンションに管理組合が存在しないのは、区分所有者が存在しないからだ。「区分所有者の」「区分所有者による」「区分所有者のための」団体が管理組合と考えていいだろう。

しかし、一見すると支配力の強そうな印象を受ける管理組合だが、実はこの団体、その法的性格はとてもあいまいだ。どういうことかと言うと、管理組合名義では銀行口座が開けず、また、電話を引こうにも電話加入権を取得（購入）することもできない。管理会社との委託契約、あるいは大規模修繕工事を行なう際の工事請負契約では、管理組合が当事者（契約主体）となるのが一般的だ。ところが、「区分所有者の団体」と言い切った割には実態が不明瞭で、現実問題、銀行口座は理事長名義で開設されているのがほとんどだ。理事長が変わるたびに、口座も名義変更しなければならないことになる。もし、変更手続きがされておらず、現在の理事長名義になっていないとトラブルの原因になりかねない。お心当たりのある管理組合は、ぜひ調べてみることをお勧めする。

■区分所有権とは、分譲マンション各室に１つ１つ割り振られた所有権のこと

続いて、「専有部分」と「共用部分」の説明に話を進めよう。分譲マンションに暮らす上で、両者の意味を知らないと大変なことになる。その前に、本題への導入部分として「区分所有権」の説明から始めることにする。

区分所有権とは簡単にいえば、１つ１つ「区分」された「所有権」のことをいう。イメージしてみよう。マンションは壁と天井で区分された構造上の独立空間が 101 号室、102 号室、201 号室……という具合に上下左右に組み合わされて構成（建築）されている。そして、その独立空間それぞれに所有権を持たせた建物が分譲マンションだ。独立空間として「区分」された各部分の１つ１つに所有権を割り当てることで、所有者はその各部分を自由に貸したり売ったりすることができるようなる。区分所有権とは、まさに、この独立した各部分で「暮らす」「人に貸す」「売却する」ことを本人（所有者）の自由意志で行なえる権利なのだ。分譲マンション各室に１つ１つ割り振られた所有権こそが区分所有権というわけだ。考えすぎると、かえって分かりにくくなってしまうかもしれない。イメージがつかめれば十分だ。

それでは、いよいよ本題の「専有部分」と「共用部分」の説明に入ることにしよう。専有部分とは区分所有権の目的となる部分のこと、そして、共用部分とは専有部分以外の部分、あるいは規約により「共用部分としましょう」と決めた部分のことをいう。平たくいえば、区分所有者が１人で、あるいは家族と寝食をともにする専用空間が専有部分、そして専有部分以外のすべてが共用部分だ。分譲マンションのあらゆる部分は、必ず専有部分か共用部分かのどちらかに分類され、どちらにも属さない部分は存在しない。この点、しっかり頭に入れておこう。

http://sumai.nikkei.co.jp/mansion/kanri/serial.cfm

RES

ＨＰ管理員 2008 年 06 月 02 日 (月) 19 時 45 分 No.693

≪NIKKEI NET　マンション管理サテライト≫

■誰がどのように責任を負うか？　「専有部分」か「共用部分」かで大きく分かれる

ただ、その際にやっかいなのが「専用使用部分」という区分だ。たとえばバルコニーは共用部分に分類されるが、同じ共用部分でもエレベーターなどとは異なり、ある住戸のバルコニーにはその住戸の居住者しか入れない。エレベーターのように、誰もが自由に利用できるものではない。このように、共用部分でありながら特定の人だけしか利用できない権利のことを「専用使用権」といい、専用使用権が認められた部分のことを専用使用部分という。１階住戸にある専用庭やトランクルームなどが、その代表例だ。

なぜ、専有部分と共用部分の違いを正確に理解することが必要なのかというと、維持管理の主体が専有部分は区分所有者、共用部分は管理組合という大前提があるからだ。たとえばトラブルが発生した場合、その原因個所が専有部分であれば区分所有者が自らの責任で対応せねばならない。同じく、共用部分であれば管理組合が全責任を負わなければならない。当然、修理費用が発生した場合の負担割合も考え方は同じ。一例を挙げれば、専有部分内にある浴槽の水を止め忘れて下階へ漏水してしまった場合、下階の住戸に与えた損害の賠償責任はすべて上階の区分所有者が負わなければならない。他方、同じ漏水事故でも原因個所が共用部分であることが明らかな場合には、「管理組合」＝「区分所有者全員」で責任を負うことになる。専有部分と共用部分の線引きは、責任の所在を明確にする意味があるのだ。

仮に１棟のマンションに 100 の独立空間（専有部分）があれば、同時に、そのマンションには 100 の区分所有権が存在することになる。つまり、100 人の区分所有者が住んでいるわけだ。前述したように分譲マンションに住む以上、マンション管理から逃れることはできない。区分所有権という「権利」を手に入れる（＝マンションを買う）ことは、同時に区分所有者としての「義務」（＝マンション管理）を負うことでもある。快適なマンション生活への第一歩は、マンション管理を知ることから始まる。専門用語を理解することで、一歩一歩、知識を深めていくことが大切だ。

専有部分と共用部分の区分け

	管理の主体	具体例
専有部分	区分所有者	・ 住戸番号を付した住戸 ・ 躯体（くたい）部分を除く天井・床および壁 ・ 玄関扉の錠および内装塗装部分 ・ 専有部分の専用に供される設備のうち、共用部分内にある以外のもの
共用部分	管理組合	・ 玄関ホール ・廊下や階段 ・エレベーター設備 ・ 内外壁 ・床スラブ ・基礎部分 ・バルコニー ・ インターネット通信設備 ・管理事務室 ・集会室 など

（出所）国土交通省「マンション標準管理規約」

http://sumai.nikkei.co.jp/mansion/kanri/serial.cfm

管理組合の７割役員なり手不足 京都市調査 ＨＰ管理員 2008 年 06 月 01 日 (日) 08 時 21 分 No.691

≪YOMIURI ONLINE≫

築３０年以上の分譲マンションで、７割の管理組合が役員の担い手不足に悩んでいることが、京都市の調査でわかった。分譲マンションは建物の老朽化とともに、住民も高齢化する「二つの老い」に直面するとされ、良好な建物の維持管理を進めるための課題が浮き彫りになった。

市は、市内の分譲マンションの管理組合全１４１４組合を対象に実態調査を行い、３３９組合が回答した。合わせて住民５４１４人にも調査し、１１６６人が答えた。

「役員のなり手不足に悩んでいる」とした組合は、全体では４０・４％だったのに対し、築３０年以上では７０・７％に上った。「家計を主に支える世代が６５歳以上」と答えた住民は、全体では２８・６％なのに、築３０年以上では４３・５％だった。両方の設問とも、築１０年未満が最小となり、築年数が増えるに従って割合が大きくなった。

１戸当たりの修繕積立金の月額が「４０００円未満」だった組合は、築３０年以上は８・４％で、全体の３・５％を上回った。マンション管理では、築年数が長くなって老朽化が進むにつれて維持管理費がかさむ反面、高齢化により住民の所得が低下する傾向がある。調査結果からは、所得に合わせて修繕積立金を低めに抑えている姿がうかがえ、十分な維持管理ができない危険性が潜んでいる。

また、「管理を委託していない」と答えた組合は、築３０年以上が３６・８％（全体は９・８％）と高率だった。

市は「築３０年以上を中心に、管理が不十分なマンションが幅広く存在する可能性がある」と警戒している。

http://www.yomiuri.co.jp/e-japan/kyoto/news/20080601-OYT8T00042.htm

RES

議決権行使で虚偽の委任行為がなされた。監事として組合員に知らせることは違法行為に当たるか？ ＨＰ管理員 2008 年 05 月 31 日（土）13 時 45 分 No.688

≪マンション管理新時代≫

Ｑ：ワンルームマンションのオーナーです。分譲会社が規約に基づいて管理組合を設立しなかったことが尾を引いて、いまだに体制が追いついていません。
ワンルーム 70 戸＋店舗（床面積 17 世帯分に相当しますが議決権は１票）という構成で、私は３室を所有して監事になっています。理事長は店舗所有者、副理事長は１室所有者、他の２理事もそれぞれ１室を所有しています。
副理事長が総会で理事の一人から委任されていると発言し、管理会社の事務局も副理事長はその理事から委任を受けていると説明しました。ところが委任状が提出されていなかったことが総会終了後の再検査で判明しました。
この件について、臨時総会を開く前に監事名で組合員にお知らせとして流すことは、違法行為となるのでしょうか。

Ａ：ご質問の内容を整理しながら順序立てて回答します。
まず、「分譲会社が規約に基づいて管理組合を設立しなかったことが尾を引いて、いまだに体制が追いついていません」ということですが、具体的に、今日現在の管理組合の役員体制に関して規約との関係でどのような不都合があるのか、ご質問の内容だけではわかりませんので、この部分についてはお答えしかねます。

まず、ご質問の内容を整理すると、
（1）意図は不明ですが、副理事長は委任されたと表して、一人の理事の議決権を含めて２個の議決権を行使した
（2）管理会社は、意図的か不注意かどうかは不明ですが、当該理事の委任状を確認せずに副理事長の委任行為を容認した（善管注意義務違反）
――の２点に集約されます。

以上の状況に対して、ご質問者である監事が行おうとしていることは、
（1）管理規約に基づき、不正行為があったと認めて臨時総会を招集する
（2）臨時総会前に、本件の内容について組合員に「お知らせ」を流す
――の２点です。
そして、この「お知らせ」を流すことに問題はないかというご質問と理解しました。

私なりに本件を整理してみますと、以下のとおりになります。

まず、監事の役割です。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20080526/521310/

北海道マンション管理問題支援ネット

議決権行使で虚偽の委任行為がなされた。監事として組合員に知らせることは違法行為に当たるか？ ＨＰ管理員 2008 年 05 月 31 日（土）13 時 45 分 No.688

≪マンション管理新時代≫

Ｑ：ワンルームマンションのオーナーです。分譲会社が規約に基づいて管理組合を設立しなかったことが尾を引いて、いまだに体制が追いついていません。
ワンルーム 70 戸＋店舗（床面積 17 世帯分に相当しますが議決権は１票）という構成で、私は３室を所有して監事になっています。理事長は店舗所有者、副理事長は１室所有者、他の２理事もそれぞれ１室を所有しています。
副理事長が総会で理事の一人から委任されていると発言し、管理会社の事務局も副理事長はその理事から委任を受けていると説明しました。ところが委任状が提出されていなかったことが総会終了後の再検査で判明しました。
この件について、臨時総会を開く前に監事名で組合員にお知らせとして流すことは、違法行為となるのでしょうか。

Ａ：ご質問の内容を整理しながら順序立てて回答します。
まず、「分譲会社が規約に基づいて管理組合を設立しなかったことが尾を引いて、いまだに体制が追いついていません」ということですが、具体的に、今日現在の管理組合の役員体制に関して規約との関係でどのような不都合があるのか、ご質問の内容だけではわかりませんので、この部分についてはお答えしかねます。

まず、ご質問の内容を整理すると、
（1）意図は不明ですが、副理事長は委任されたと表して、一人の理事の議決権を含めて２個の議決権を行使した
（2）管理会社は、意図的か不注意かどうかは不明ですが、当該理事の委任状を確認せずに副理事長の委任行為を容認した（善管注意義務違反）
――の２点に集約されます。

以上の状況に対して、ご質問者である監事が行おうとしていることは、
（1）管理規約に基づき、不正行為があったと認めて臨時総会を招集する
（2）臨時総会前に、本件の内容について組合員に「お知らせ」を流す
――の２点です。
そして、この「お知らせ」を流すことに問題はないかというご質問と理解しました。

私なりに本件を整理してみますと、以下のとおりになります。

まず、監事の役割です。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20080526/521310/

RES

ＨＰ管理員 2008年05月31日（土）13時47分 No.690

≪マンション管理新時代≫

一般的な管理規約には、監事は管理組合の業務の執行を監査し、その結果を組合員に報告し、不正があると認める場合は臨時総会を招集することができる――と規定されています。
ですから、臨時総会を招集すること自体に問題はありません。しかし、その前に確認しておくべき大事なことがあると考えます。

まず、できれば理事会において、副理事長が委任されたと称して議決権を行使したことが虚偽によるものか、事実確認をする必要があります。
もしかしたら、副理事長は総会に欠席する理事から口頭で実際に頼まれていたが、委任状を提出するはずの当の理事が提出を忘れたのかもしれません。仮にそうだとすると、総会で採決を取る際、管理会社が委任状の存在の有無についてチキンと確認しておけば、未提出が発見されて本件の問題は起こらなかったと考えられます。
その意味で、管理会社の善管注意義務違反が問われます。

一方、欠席した理事が副理事長に委任していなかったことが事実なら、副理事長はまさに虚偽による確信犯であり、目的はどうであれ「役員の誠実義務等」が問われます。
副理事長の虚偽による委任行為が判明した場合には、監事として臨時総会を招集することになりますが、そこに上程する議案には二つの選択肢があります。
一つは、「役員の誠実義務等」の責任を問い、副理事長の「役員解任」を求めていく案です。もう一つは、副理事長の虚偽による2個の議決権行使によって採決結果を揺るがすほどの大きな影響があったことを重視し、「議案採決の無効またはやり直し」を求める案です。
どちらを選択するか。この判断により、臨時総会に上程する議案は変わります。

以上をまとめると、臨時総会の前に、ご質問者が監事としてとるべき行動は次のようになります。
（1）監事として理事会に出席し、本件について問題提起を行う
（2）理事会として、副理事長の虚偽行為についての事実確認を行う
（3）もし、副理事長に故意や過失がなかったのであれば、管理会社の善管注意義務を正す
（4）副理事長に悪意（故意）が認められるのであれば、「役員解任」または「議案採決の無効またはやり直し」のどちらを議案として選択するかを判断し、臨時総会の招集を検討する
（5）監事名で「臨時総会の開催並びにその議案等についてのお知らせ」を流すか、もしくは掲示する

＜資料＞標準管理規約41条（監事）
1　監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。
2　監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認められるときは、臨時総会を招集することができる。
3　監事は、理事会に出席して意見を述べることができる。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20080526/521310/?P=2

アップ報告 ＨＰ管理員 2008 年 05 月 31 日（土）13 時 41 分 No.687

電子ブレーカーの共同購入

http://www.h-mansion-net.npo-jp.net/annnai/denshib.html

修正しました

マンション管理業界は魑魅魍魎の集まりですね。
当ＮＰＯの情報発信を逆手にとる圧力が、メーカー、取扱業者さんにあったようです

RES

◆「団地の長寿命化・再生の手引き」について ＨＰ管理員 2008 年 05 月 31 日（土）06 時 18 分 No.686

≪横浜市　まちづくり調整局≫

横浜市内には、大規模な分譲団地が多くありますが、建設年数の経過に伴って、色々な問題が生じてくるため、適切な維持管理を進めていく必要があります。

本書は、改修や建替えについて、事例などをわかりやすく取りまとめたもので、これから団地の長寿命化や再生に取り組まれる方々の参考となれば幸いです。

団地の長寿命化・再生の手引き(全 20 ページ、PDF 形式、3877KB)

http://www.city.yokohama.jp/me/machi/housing/keikaku/saisei/danchi.html

RES

全住民の同意必要　マンション屋上に携帯基地局設置　札幌地裁判決 ＨＰ管理員 2008 年 05 月 31 日（土）06 時 10 分 No.685

≪北海道新聞≫

　携帯電話の電波中継基地局の設置をめぐり、ソフトバンクモバイル（東京）が、札幌市南区のマンションの管理組合に設置工事を妨害しないよう求めた訴訟の判決が三十日、札幌地裁であった。中山幾次郎裁判長は、設置契約自体が無効だとして請求を棄却した。

　判決理由で、中山裁判長は「建物の市場価格が下がる可能性があるなど、基地局設置がマンション住民に与える影響は小さくない」とした上で、「設置は管理組合が多数決で決められる問題ではなく、住民全員の同意が必要」と判示。携帯電話会社に対して厳しい条件を課す判決となった。

判決によると、ソフトバンク側は二〇〇五年十一月、このマンションの屋上に十年間基地局を設置する契約を管理組合と締結。この際、管理組合は臨時総会を開き、住民七十七人中五十九人の賛成多数で設置を認める可決をした。

着工後、マンション住民が「事前にソフトバンク側が電磁波の身体への危険性を説明しなかった」などと申し立てたため、工事は中断していた。

http://www.hokkaido-np.co.jp/news/society/96066.html

RES

業務上横領：積立金５億円を　会社社長に１０年求刑－－地裁論告　／石川 ＨＰ管理員 2008 年 05 月 30 日 (金) 21 時 23 分 No.684

≪毎日ｊｐ≫

マンション管理組合の口座から修繕積立金を横領したとして、業務上横領の罪に問われた金沢市入江２、不動産管理会社社長、鈴木吉雄被告（６３）の論告求刑公判が２９日、金沢地裁（堀内満裁判長）であり、検察側は懲役１０年を求刑した。判決は6月２6日。

起訴状によると鈴木被告は０３～０７年、自分の会社の運転資金に使うため、管理委託を請け負った金沢市などのマンションの１４組合から、計約５億円を横領した。

検察側は「万一の被害に備え積み立てた住民は不安を抱き、厳罰を望んでいる」と厳しく指摘。弁護側は「個人的な流用はなく、通帳と印鑑を一緒に被告に預けた組合と、国の管理監督に不備もあった」と主張した。

http://mainichi.jp/area/ishikawa/news/20080530ddlk17040699000c.html

RES

アップ報告 ＨＰ管理員 2008 年 05 月 29 日 (木) 19 時 31 分 No.683

第 16 回マンション管理セミナー　のアップが一段落

http://www.h-mansion-net.npo-jp.net/seminar/seminar16/seminar16.html

管理会社一覧

http://www.h-mansion-net.npo-jp.net/link/kanrikaisyalink.html

（株）三翔さんが北海道開発局のＨＰに追加されましたので、反映しました

RES

既存分譲マンション等の耐震性のサンプル調査の調査状況について ＨＰ管理員 2008年05月28日 (水) 16時55分 No.682

＜姫路市において新たに１件の施工不良及び耐震性の不足が判明＞

≪国土交通省≫

　国土交通省では、平成 18 年２月 13 日以降、全国の特定行政庁における建築確認台帳等に基づき、既存分譲マンション等を約４００物件（３８９物件）抽出し、構造計算書の再計算を行うサンプル調査を行っていますが、今般、姫路市より、同市の分譲マンション「ロワイヤル北条ロ」について、施工不良及び耐震性の不足があったとの報告がありましたので、別紙のとおりお知らせいたします。

（別紙）既存分譲マンション等の耐震性のサンプル調査について（PDF　ファイル）

（参考）姫路市記者発表資料（PDF　ファイル）

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000008.html

RES

トライク(三輪バイク類)の駐車場所はどのように考えればよいか？ ＨＰ管理員 2008年05月28日 (水) 15時38分 No.680

≪マンション管理新時代≫

Ｑ：　最近流行のトライク（三輪バイク類）の駐車に関しては、駐車場法の規制は関係なく管理組合規約だけに制約されるものと、解釈すればよいのでしょうか。それとも普通の四輪自動車同様の扱いになるのでしょうか。

Ａ：　オートバイなのにヘルメットをかぶらずに乗っていて、“あれ、いいのかなあ”とよく見ると、オートバイなのにタイヤが３つある――これがトライクです。昔のオート三輪とは違い、オートバイを改造したものが主流です。米国で広く普及したものが輸入され、普通免許があれば風を切って走れる爽快（そうかい）感を満喫できるので、新しいスタイルとして定着しつつあります。

大型のトライクになると総排気量 1449cc、全長 2390mm、全幅 1500mm、全高 110mm、車両総重量 490kg にもなります。車幅は軽自動車に匹敵しているので、駐車場には自動車１台分のスペースが必要です。トライク専用の駐車スペースを新設するとすれば、奥行きは自動二輪車、幅は自動車または自動二輪車２台分のプロポーションになるでしょう。

トライクの関係法令には、「道路交通法」、「駐車場法」、「道路運送車両法」、「自動車の保管場所の確保等に関する法律」がありますが、そこではトライクは以下のように扱われています。

「道路交通法」では、トライクは普通自動車として扱われます。ですから、普通免許で運転ができ、ヘルメットの着用義務もありません。駐車場でも普通自動車として駐車することになるのです。

「駐車場法」でも、トライクは道路交通法に準拠して普通自動車として扱われます。この法律は 2006 年に改正され、自動二輪車も法定外の場所に駐車すると違法駐車として取り締まられるようになりましたが、トライクはもともと普通自動車扱いなので、従来から指定の駐車場に駐車することが義務付けられています。

一方、「道路運送車両法」では、トライクは自動二輪（サイドカー付き）とみなされています。したがって車両登録とナンバープレート、車検や税金は、自動二輪の扱いになっています。
「自動車の保管場所の確保等に関する法律」でも、トライクは道路運送車両法に準拠して自動二輪の扱いを受けています。また、二輪の小型自動車、二輪の軽自動車および二輪の小型特殊自動車は自動車の定義から除かれています。ですからトライクもオートバイと同じように車庫証明（保管場所の確保を証する書面）は義務付けられません。

このように関係法令は後追いのかたちで解釈がバラバラです。トライクの安全はないがしろにされているのが実態であるとも言えます。
トライクの駐車場所については、マンションの駐車・駐輪場の環境や管理組合の考え方で違いがあると思われますので、以上のような関係法令に基づいたうえで基本的には四輪自動車同様の扱いとし、それぞれのマンションの現状に合ったかたちで管理規約や使用細則を定めるのがよいでしょう。

近年ではトライクとは別に、おじいちゃんやおばあちゃんが歩道をゆっくりと乗りこなす電動三輪車や電動四輪車（電動カート）もよく見かけます。これらについても触れておきましょう。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20080526/521270/

RES

ＨＰ管理員 2008 年 05 月 28 日 (水) 15 時 39 分 No.681

≪マンション管理新時代≫

「道路交通法」では、電動カートは歩行者とみなされています。上肢でハンドル操作とアクセルスイッチを操作できれば使用でき、運転免許は必要ありません。電動車いすと同様の扱いになり、最高速度は時速 6km 以下に制限されています。

電動カートには電子部品が使われているので、屋内での保管が基本です。製品もマンションのエレベーターにそのまま乗れる寸法を意識しており、コンパクトタイプの電動カートは、全長 1090mm、全幅 590mm、全高 1025mm、本体重量 69kg、モーターは 24V600W、バッテリーは 12V20Ah×2 ですから、家の中まで入っていけます。

長い距離を歩くことができない高齢者や身体に障害のある方を対象に開発されたものなので、使い勝手の点でも住戸内に保管するのが理想的ですが、住戸が狭く、共用廊下に放置されているケースを見かけることもあります。マンションによっては、エレベーター～共用玄関～敷地外のアプローチをスロープ化しないと利用できないケースもあります。
今後は、居住者の高齢化の問題に合わせて、電動カートの置き場や動線などについても考えていく必要があるでしょう。

＜※各法令の目的＞
●道路交通法：道路における危険を防止し、その他交通の安全と円滑を図り、及び道路の交通に起因する障害の防止に資することを目的とする。（同法１条）

●駐車場法：都市における自動車の駐車のための施設の整備に関し必要な事項を定めることにより、道路交通の円滑化を図り、もつて公衆の利便に資するとともに、都市の機能の維持及び増進に寄与することを目的とする。（同法１条）

●道路運送車両法：道路運送車両に関し、所有権についての公証等を行い、並びに安全性の確保及び公害の防止その他の環境の保全並びに整備についての技術の向上を図り、併せて自動車の整備事業の健全な発達に資することにより、公共の福祉を増進することを目的とする。（同法１条）

●自動車の保管場所の確保等に関する法律：自動車の保有者等に自動車の保管場所を確保し、道路を自動車の保管場所として使用しないよう義務付けるとともに、自動車の駐車に関する規制を強化することにより、道路使用の適正化、道路における危険の防止及び道路交通の円滑化を図ることを目的としています。（同法１条）

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/column/20080526/521270/?P=2

「法令など知るか」ある管理会社の実態 sugana 2008 年 05 月 28 日 (水) 14 時 56 分 No.679

――団地管理組合の規定など無視の組合結成

札幌市近郊にある管理組合の事例。ここに２棟（２００戸程度）による団地型管理組合があります。
しかし、団地型管理組合成立の条件である「土地、建物、付属施設等の共有物」がありません。
敷地もそれぞれの管理組合が文筆して所有し、関連する設備もそれそれが所有して、成立基盤である共有している資産はありません。

疑義を持った管理組合理事会が、質問したところ管理会社は「電話施設が共有している」とのこと。

更に理事会は「電話設備は管理会社の所有ではないのか」と訪ねたところ、「当社のものだ」ということで、理事会は「それでは管理会社は法令違反の管理組合を結成させたと言うことではないか」と追求。
管理会社は「そのことには直接答えず、管理組合の総会で決定したではないか」と開き直りました。

マンション管理のプロを自任して、管理会社のホームページに法令順守などとうたっているが、とんでもないお粗末な管理の実態。

理事会更に追求したところ、答えられなくなり「文書で質問して欲しい」という無責任ぶり。

まだまだ、問題が出てきそうな雲行き。この会社は全国展開している「有名」な会社だそうです。

RES

灯油価格 ＨＰ管理員 2008 年 05 月 26 日 (月) 09 時 57 分 No.676

札幌市消費者ｾﾝﾀｰ調査価格の 5/23 調査分が発表されました

安値 88.6　高値 104.8　平均価格 96.89（消費税抜き）

平均価格で、前回（5/9）より　2.89 円の値上がりです。

次回調査は、6/10 予定のようです

RES

ＨＰ管理員 2008 年 05 月 26 日 ㈪ 19 時 53 分 No.677

≪北海道新聞≫

灯油８円値上げ　コープさっぽろ　来月から

　道内最大の灯油共同購入団体、生活協同組合コープさっぽろ（札幌）は二十六日、札幌地区の灯油価格（定期配達、税込み）を六月から一リットル当たり百七円とするなど、全道で八円引き上げると発表した。二十一日の六円引き上げに続き道内全地区で同生協としての過去最高値を更新する。

　値上げ後の道内各地区の最安値は札幌、北広島、千歳などの百七円で、最高値は稚内、根室の百十三円。旭川、帯広は百八円、函館、釧路は百九円となる。

　同生協本部で記者会見した中島則裕常務理事は「組合員の生活を考えると厳しい価格設定だが、卸価格の上昇が想定を超えており、理解を求めたい」と述べた。

　同生協は、今年二月に価格を現行の九十三円（札幌地区）とした後は、需要期が終わるまで価格を据え置いてきた。しかし、原油価格高騰で石油元売りの卸価格が三－五月で計十円以上値上がりし、二十一日に異例の値上げに踏み切っていた。

　原油価格高騰は続いており、六月から石油元売りが卸価格の大幅値上げを予定。同生協としても価格転嫁を進めなければ、採算が取れないと判断した。

　石油情報センターの調べでは、灯油の道内平均価格の過去最高値は昨年十二月の百一円（月次調査）。同生協は道内小売価格の相場形成に影響力を持っており、今回の値上げで道内平均価格の最高値更新は確実となった。

http://www.hokkaido-np.co.jp/news/life/95056.html

ＨＰ管理員 2008 年 05 月 27 日 ㈫ 11 時 01 分 No.678

≪北海道新聞≫

灯油道内１１５円突破も　ガソリン「１０円上げ不可避」　石油卸値上げ

　石油元売り大手の出光興産が石油製品の卸価格を来月から十円程度値上げする考えを示し、他の元売り各社も十円余り引き上げる公算が大きくなった。これを受け、道内では生活協同組合コープさっぽろ（札幌）が灯油の配達価格を一リットル当たり八円値上げすることを決めるなど、小売業者が価格転嫁への動きを見せ始めており、灯油・ガソリンとも平均価格が最高値を更新するのは確実な情勢となっている。

石油情報センターの調査によると、十九日時点の灯油の道内平均配達価格は一リットル当たり一〇二・一円で、一九八七年の調査開始以来、過去最高値となっている。また、レギュラーガソリンの道内平均小売価格も一六〇・〇円で、過去最高値を記録している。

こうした状況の中、市況より低価格で灯油を提供するコープさっぽろは二十六日、六月から全道で一律八円の大幅値上げを表明し、いち早く小売価格に転嫁する動きを見せた。二十一日から六円の値上げに踏み切ったのと合わせ十四円の引き上げ。これにより、他の業者も追随するとみられ、道内の平均価格は最高値を大幅に更新し、百十五円を突破することが予想される。

また、ガソリンの店頭価格の大幅上昇も避けられない見通し。道内各小売業者は六月からの具体的な上げ幅をまだ決めかねているものの、「十円前後の大幅値上げは不可避」（大手業者）との声が高まっていることから百七十円に迫るとみられる。

http://www.hokkaido-np.co.jp/news/economic/95128.html?_nva=15

大規模修繕のコンサルタント選定は、まず管理会社に相談すればよいのか？ ＨＰ管理員 2008 年 05 月 23 日 (金) 06 時 09 分 No.673

≪マンション管理新時代≫

Q：大規模修繕の診断・設計から完成まで、あるいは長期修繕計画および積立金の徴収計画を立てる場合、管理組合のパートナーとなるコンサルタントの選定については、まず管理会社に相談するのがよいのでしょうか。

A：ご質問の内容から、大きく二つに分けてお答えします。
まず、はじめに「長期修繕計画」と「積立金の徴収計画」についてです。
これらについては分譲開始時に 25 年または 30 年間の長期修繕計画が分譲会社から提示され、その後管理会社との管理委託契約書の中で「5 年ごとの長期修繕計画の見直し」が委託業務として位置付けられているはずです。
したがって、まずは管理会社のアドバイスをお受けになるか、管理会社の対応に疑問があるのであれば専門家（例えば、マンション管理士など）のアドバイスをお受けになることをお勧めします。

次に、「大規模修繕の診断・設計から完成まで」のコンサルタント選定についてです。
ご質問は、「まず管理会社に相談するのがよいのでしょうか？」となっていますが、これに対する私の回答は、「まず、管理会社自身がコンサルタント業務を受託できるかを聞くところから始めましょう」になります。

なぜなら、すべての管理会社がコンサルタント業務をこなせるわけではないからです。
管理会社が受託できないと答えてきた場合は、コンサルタントとなる設計事務所をいくつか紹介してもらう相談に移ることになります。
一方、管理会社がコンサルタント業務を受託できると答えてきた場合は、「コンサルタントとしては管理会社と設計事務所のどちらが適任か？」という問題が浮上します。
以下、この質問に切り替えてお答えします。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/20080521/520694/

RES

ＨＰ管理員 2008 年 05 月 23 日 (金) 06 時 10 分 No.674

≪マンション管理新時代≫

堅牢に見えるマンションですが、年数を経過することにより建物の各部（屋上防水、外壁防水、鉄部塗装など）や付帯設備（受水槽、ポンプ、エレベーターなど）の老朽化は確実に進行します。このようなマンションを効果的かつ経済的に維持・保全するために、管理組合は適切な長期修繕計画のもとで工事内容や工事費、工事期間等が多大となる「大規模修繕」を実行することになります。

ここで重要なのは、大規模修繕はあくまで管理組合の発意（意思）によって行われる、ということであり、そのためには管理組合内部の合意形成が不可欠なのです。
コンサルタント選定の話に入る前に、「専門家の支援をなぜ求めるのか」、「コンサルタントに求められる能力は何か」を管理組合として考え、組合員の合意を得ておく必要があります。

大規模修繕を実行するためには、早い時期から管理組合で担当理事を決め、区分所有者のなかから関心の深い人や関連する知識を有する人を公募して、理事会のもとに「修繕委員会」を組織します。委員会は十分な検討を行い、検討の過程を理事会に上申します。理事会は基本方針について確認しながら、区分所有者への説明会などを開催し、意見を聴取・反映していきます。
このようにして、できるだけ多くの区分所有者の合意を得ることに努力しないと、後々でトラブルを引き起こすことにもなりかねません。

大規模修繕を実施する基本方針が固まったら、調査診断・計画立案を経て、工事の実施へと進みます。
しかし、建物や付帯設備、屋外施設の状態のすべてを把握して計画を検討し、設計や施工、工事監理、品質管理、工程管理のいっさいを管理組合の内部で準備することはまず困難であり、一般的には外部の専門家（コンサルタント）の協力を得ることになります。

では、コンサルタントはどのような基準で選べばよいのでしょうか。
大規模修繕のための診断・設計から施工に至る場面では、管理組合のパートナーとなり得るコンサルタントには大別して三つの条件が求められると私は考えます。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/20080521/520694/?P=2

ＨＰ管理員 2008 年 05 月 23 日 (金) 06 時 11 分 No.675

≪マンション管理新時代≫

一つは、大規模修繕工事を円滑に実施できるように管理組合を支援できる「対応能力」です。
大規模修繕を行うには、（1）長期修繕計画案の立案、（2）長期修繕計画案に基づく資金計画案の立案、（3）調査・診断の実施、（4）工事仕様書・改修図の作成、（5）施工会社選定に当たっての適切な助言、協力、（6）関連する規約改正等の検討・立案、（7）資金計画・借入金等の助言、（8）法律的手続きの助言――などを一通り行える能力が必要です。
コンサルタントを依頼する相手が管理会社であろうと設計事務所であろうと、この「対応能力」を有していることが大前提となります。

「対応能力」を見極める方法としては、まず「大規模修繕に対するコンサルタントから管理組合が得られるサービスは何か」と質問してみることです。そこで納得のいく説明・回答を得られるかがカギになります。
ここでコンサルタント料の安さに目を奪われてはなりません。コンサルタントを上手に使えば、コンサルタント料の数倍に上る工事費削減や品質の確保、工事期間の短縮といった効果を得られるからです。
そのうえで、管理会社、設計事務所それぞれの特徴を比較してみます。
管理会社は日常業務を通じて建物や設備の劣化状況、修繕積立金の残高を把握できる立場にあるので、管理組合に直接、その状況報告や現実的な改善提案を行えるという長所があります。一方、設計事務所は、建築の専門家として公正な第三者的立場から問題点を的確に判断できる立場なので、効果的・効率的な改善案を提案できるでしょう。

ただし、多くの居住者が生活を営むなかで行うマンションの大規模修繕工事のコンサルタントには、技術的なハード面だけではなく、ソフト面ともいえる能力が要求されます。それは、経験に基づいた居住者対応の能力です。
そこで、「マンションの大規模修繕工事のコンサルタント実績がどれくらいあるか」が、第二の判断基準となります。選定に当たっては、コンサルタント履歴を確認しましょう。できれば、過去に実際にコンサルタントを受けた経験のある管理組合を訪ねて、その評価や意見も聞いてみましょう。

三番目の判断基準は、管理会社をコンサルタントの候補とする場合の注意点です。「施工会社を選定する際に、管理会社の関連企業が相見積もり参加業者となるのか」、そして「相見積もりに関連企業が参加する場合、他の参加業者に対して公正なコンサルタント業務ができるか」です。
施工会社の選定に当たっては、コンサルタントは「見積り内容の正確さ、工事費の妥当性、施工管理体制、協力会社の質、熱意・姿勢」を判断し、管理組合に対して助言する立場となります。公正さは不可欠です。
できれば、関連企業が相見積もりに参加しない形が望ましいのですが、その確約を得ることはなかなか難しいかもしれません。だからこそ、管理会社がコンサルタントになる場合は、管理組合に対して「公正であること」をどのように担保するかが重要になります。

以上の三つの判断基準をもとに総合的に検討したうえで、コンサルタントを管理会社または設計事務所のどちらに依頼されるか、管理組合の総意としてお決めになることをお勧めします。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/20080521/520694/?P=3

町内会下部組織への強制加入は認められるのか? ＨＰ管理員 2008 年 05 月 23 日 (金) 06 時 08 分 No.672

≪マンション管理新時代≫

Ｑ：当マンションも町内会加入が購入条件となっており加入しておりますが、町内会下部組織として「隣組」が、その後発足しました。
規約がないため加入を拒否したところ、規約が作成され、「組員は所有者、賃貸者に関係なく居住する世帯に属するすべての人員によって構成される」と明記され、加入を強制するものになっています。そのため、一度は退会を認めたにもかかわらず、“規約の効力があるから退会は認めない”とされました。
町内会は任意加入ではないのでしょうか。
都合よく作成された規約無効を訴えることはできないのでしょうか？

Ａ：町内会への加入問題については、以前にも以下のとおり回答しています。
「2005（平成 17）年 4 月 26 日、『自治会は、会員相互の親睦を図ること、快適な環境の維持及び共同の利害に対処すること、会員相互の福祉・助け合いを行うことを目的とし手設立された権利能力なき社団であり、いわゆる強制加入団体でもなく、いつでも退会できると解するのが相当である』と最高裁判所の判決が出ておりますので、尊重しなければなりません」（「自治会への強制的入会と自治会費の支払いに法的根拠はあるのか」07 年 11 月 9 日付、「組合員が町内会への入会を拒否した場合の理事長の対応は？」07 年 12 月 11 日付）。

この回答を前提として、ご質問にお答えします。

●現在町内会に加入しているが、新設された下部組織である「隣組」への加入を強制された。
町内会組織に参加している会員である以上、「町内会のルール（規約）は尊重しなければならない」とする考え方は当然にあるものと思います。

●都合よく作成された規約無効を訴えることはできないのか。
ご相談者が次に取るべき対応としてまず考えられるのは、上記の最高裁判決を示したうえで、「下部組織」に関する規約について、町内会加入者の立場で町内会執行部と話し合ってみることではないでしょうか。

マンション管理組合としてこの町内会に加入しているのは、マンション建築時の地域との協定に基づくものであり、やむを得ない面もあります。だからといって、マンションに住む個々人に対して町内会員であることを強制するのは、先の最高裁の判決の趣旨からすれば、してはならないことだと思います。
話し合いではその点を主張し、それでもらちがあかなければ、「自分は、隣組組織には加入したくありません」という意思を表明した文書を作成し、最高裁判決を引用あるいは再度添付して、町内会長宛に出しましょう。

町内会という組織は「隣組の構成員としてお金を支払え」とか「このようなことをしろ」と強制することは本来できません。町内会側があまりに強硬だったり、ご相談者を村八分的な扱いをしたりするようであれば、この規約の無効確認あるいは隣組会員でないことの確認を争点に裁判を提起してみてはいかがでしょうか。
裁判になれば、先の最高裁判決の範囲や限度を確かめるいい機会となるでしょう。
しかし、当事者の方にとってはちょっとかなり面倒であり、金銭的・経済的な負担もかかります。その点は心苦しいところです。

町内会活動に積極的に携わっている方々は、地域のためになることをなぜご相談者が理解しないのか、“全く嘆かわしい事態だ”と慨嘆されていることでしょう。
しかし、一方には、“マンションの管理組合に法律で強制的に加入させられているだけでも負担なのに、そのうえ町内会まで加入しなければならないなんてとんでもない”と考える人もいるのです。
お互いに多様性を認めつつ、何かの折には接点を見つけて力を合わせ、それが済めばそれぞれの日常にまた戻るという、緩い関係を尊重し合える住まい方はできないのでしょうか。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/20080519/520410/

RES

「定期調査・検査業務基準ＤＶＤ講習会」の開催について ＨＰ管理員 2008 年 05 月 08 日 (木) 14 時 49 分 No.654

≪北海道　建設部　住宅局建築指導課≫

建築基準法第１２条第１項に基づく定期調査・検査が適切に行われるよう建築基準法施行規則の一部が改正され、平成２０年４月１日から施行されたところです。

道では、定期調査・検査の円滑な実施に資するため、特殊建築物等と建築設備を対象としました講習会（ＤＶＤ放映）を開催いたします。

調査・検査資格者、建築士や殊建築物等の所有者・管理者等におかれましては、是非受講され、定期調査・検査報告制度業務に活用されますようご案内いたします。

なお、講習会の詳細、受講申込書につきましては下記をダウンロードして確認ください。

■特殊建築物等定期調査業務基準ＤＶＤ講習会

開 催 日:平成２０年5月２７日（火）１３：００～１７：２０

開催場所:北海道自治労会館４階ホール

■建築設備定期検査業務基準ＤＶＤ講習会

開 催 日:平成２０年6月2日（月）１３：００～１７：１０

開催場所:北海道自治労会館３階中ホール

■受講申込先：社団法人北海道建築士事務所協会へ受講申込書をファックスしてください。

（FAX：０１１－２４１－１５１７、℡：０１１－２３１－３１６５）

■受講申込書：様式はダウンロードしてください。

■申込期間：５月７日（水）～１６日（金）

◆問い合わせ先

北海道建設部住宅局建築指導課建築安全推進グループ

ＴＥＬ：０１１－２３１－４１１１（内線２９－４７８）

ＦＡＸ：０１１－２３２－０１４７

http://www.pref.hokkaido.lg.jp/kn/ksd/00dvdhonbun

RES

ＨＰ管理員 2008 年 05 月 08 日 (木) 14 時 54 分 No.655

≪北海道　建設部　住宅局建築指導課≫

「特殊建築物等定期調査業務基準ＤＶＤ講習会」のご案内

建築基準法第１２条第１項に基づく定期調査・検査が適切に行われるよう建築基準法施行規則の一部が改正され、平成２０年４月１日から施行されたところです。

特殊建築物等定期調査の円滑な実施に資するため、「特殊建築物等定期調査業務基準 2008 年改訂版」（発行：（財）日本建築防災協会）をテキストとした講習会を開催します。

この講習会は、２月２７日（水）に開催された『建築基準法第１２条第１項に基づく特殊建築物等定期調査業務基準 2008 年改訂版講習会』（東京会場）の模様をＤＶＤに録画し、これを利用したＤＶＤ放映による講習会です。

特殊建築物等調査資格者、一級建築士、二級建築士、建築基準適合判定資格者、特殊建築物等の所有者・管理者、行政職員におかれましては、是非受講され、定期調査報告制度業務に活用されますようご案内いたします。

開催日時：平成２０年５月２７日（火）午後１時から５時２０分まで
会　　場：北海道自治労会館４階ホール（札幌市北区北６条西７丁目）
定　　員：２５０人
テキスト：「特殊建築物等定期調査業務基準 2008 年改訂版」（発行：㈶日本建築防災協会）
参 加 料：５，０００円（予定）（テキスト代）
※１　講習会当日、会場にて徴収いたします。
２　欠席の場合も、テキストは購入していただきます。
３　なお、テキスト持参の場合は、参加料は無料です。
申込方法：別添「受講申込書」を社団法人北海道建築士事務所協会へＦＡＸしてください。（ＦＡＸ：０１１－２４１－１５１７）（ＴＥＬ：０１１－２３１－３１６５）
申込期間：５月７日（水）～１６日（金）　※定員になり次第締め切ります。
主　　催：北海道、札幌市ほか特定行政庁、北海道建築士事務所協会

講習内容（２～４はＤＶＤ放映）
１　開会（１３：００～１３：１０）
北海道建設部住宅局建築指導課主幹　荒井　充

２　「定期調査業務基準」第１編の解説（１３：１０～１４：００）

３　「定期調査業務基準」第２編（その１）の解説（１４：００～１５：２０）

４　「定期調査業務基準」第２編（その２）の解説（１５：２０～１７：２０）

http://www.pref.hokkaido.lg.jp/NR/rdonlyres/434A317D-A648-4D1D-AFA3-51FCA31AC994/0/02tokusyuprbun.doc

ＨＰ管理員 2008 年 05 月 08 日 (木) 14 時 55 分 No.656

≪北海道　建設部　住宅局建築指導課≫

「建築設備定期検査業務基準ＤＶＤ講習会」のご案内

建築基準法第１２条第１項に基づく定期調査・検査が適切に行われるよう建築基準法施行規則の一部が改正され、平成２０年４月１日から施行されたところです。

建築設備定期検査の円滑な実施に資するため、「2008 年版建築設備定期検査業務基準書」（発行：（財）日本建築設備・昇降機センター）をテキストとした講習会を開催します。

この講習会は、２月から３月にかけて全国７か所で開催された『建築基準法施行規則及び告示改正に伴う「建築設備定期検査業務基準講習」』の模様をＤＶＤに録画し、これを利用したＤＶＤ放映による講習会です。

建築設備検査資格者、一級建築士、二級建築士、建築基準適合判定資格者、建築設備の所有者・管理者、行政職員におかれましては、是非受講され、定期検査報告制度業務に活用されますようご案内いたします。

開催日時：平成２０年６月２日（月）午後１時から５時１０分まで

会　　場：北海道自治労会館３階中ホール（札幌市北区北６条西７丁目）

定　　員：１５０人

テキスト：「2008 年版 建築設備定期検査業務基準書」（発行：(財)日本建築設備・昇降機センター）

参 加 料：４，０００円（テキスト代）

※１　講習会当日、会場にて徴収いたします。

２　欠席の場合も、テキストは購入していただきます。

３　なお、テキスト持参の場合は、参加料は無料です。

申込方法：別添「受講申込書」を社団法人北海道建築士事務所協会へＦＡＸしてください。

（ＦＡＸ：０１１－２４１－１５１７）

（ＴＥＬ：０１１－２３１－３１６５）

申込期限：５月７日（水）～１６日（金）　※定員になり次第締め切ります。

主　　催：北海道、札幌市ほか特定行政庁、北海道建築士事務所協会

講習内容（２～４はＤＶＤ放映）

１　開会（１３：００～１３：１０）

北海道建設部住宅局建築指導課主幹　荒井　充

２　「業務基準の解説」（排煙設備）（１３：１０～１４：４０）

３　「業務基準の解説」（換気設備）（１４：４０～１６：１０）

４　「業務基準の解説」（非常用の照明設備）（１６：１０～１７：１０）

http://www.pref.hokkaido.lg.jp/NR/rdonlyres/B26935A0-F96C-41B2-99A7-04824DF5899B/0/03setubiprbun.doc

ＨＰ管理員 2008 年 05 月 15 日 (木) 13 時 25 分 No.662

≪北海道　建設部　住宅局建築指導課≫

「建築設備定期検査業務基準ＤＶＤ講習会」
開催日の変更について

「建築設備定期検査業務基準ＤＶＤ講習会」につきましては、平成２０年６月２日（月）に開催する旨お知らせしていたところですが、講習会にテキストとして使用を予定していました「2008 年版建築設備定期検査業務基準書」（発行：（財）日本建築設備・昇降機センター）の印刷が大幅に遅れておりますことから、次のとおり講習会の開催日を変更いたします。

すでに申込みをされた皆様方につきましては、㈳北海道建築士事務所協会から個別に確認の連絡を取ることとしておりますので、申込みについては、その際ご確認ください。

ご迷惑をおかけいたしますが、多くの皆様方の受講をお待ちしております。

なお、「特殊建築物等定期調査業務基準ＤＶＤ講習会」につきましては、お知らせのとおり、５月２７日（火）北海道自治労会館４階ホールにおいて開催いたします。

【変更後の開催内容】

開催日時：平成２０年６月３０日（月）午後１時から５時１０分まで

会　　場：北海道自治労会館４階ホール（札幌市北区北６条西７丁目）

定　　員：２５０人

テキスト：「2008 年版 建築設備定期検査業務基準書」（発行：㈶日本建築設備・昇降機センター）

参 加 料：４，０００円（テキスト代）

※ １　講習会当日、会場にて徴収いたします。

２　欠席の場合も、テキストは購入していただきます。

３　なお、テキスト持参の場合は、参加料は無料です。

申込方法：申込みされた方に対しまして、個別に(社)北海道建築士事務所協会が確認の連絡をとることとしております。

申込みについては、その際ご確認ください。

問合せ先：(社)北海道建築士事務所協会

（ＴＥＬ：０１１－２３１－３１６５）

（ＦＡＸ：０１１－２４１－１５１７）

北海道建設部住宅局建築指導課建築安全推進グループ
ＴＥＬ：０１１－２３１－４１１１（内線２９－４７８）

http://www.pref.hokkaido.lg.jp/kn/ksd/henkousetubi.htm

ＨＰ管理員 2008 年 05 月 15 日 (木) 13 時 28 分 No.663

≪北海道　建設部　住宅局建築指導課≫

「特殊建築物等定期調査業務基準ＤＶＤ講習会」
申込み締め切りについて

平成２０年５月２７日（火）に北海道自治労会館４階ホールで開催いたします「特殊建築物等定期調査業務基準ＤＶＤ講習会」につきましては、受講申込み者が定員に達しましたので、申込みを締め切らせていただきます。

多数の申込みありがとうございました。

北海道建設部住宅局建築指導課建築安全推進グループ
０１１－２３１－４１１１（内線２９－４７８）

http://www.pref.hokkaido.lg.jp/kn/ksd/mousikomi.htm

雪仙 2008 年 05 月 20 日 (火) 18 時 08 分 No.671

6 月 2 日の講習会は 6 月 30 日に変更になりました。理由はテキストの製作が間に合わないとか(*^_^*)

大家さん状態の住み込み管理員が毎回の理事会や総会に出席している。断りたいのだが… ＨＰ管理員 2008 年 05 月 18 日 (日) 19 時 56 分 No.669

≪マンション管理新時代≫

Q：築 29 年の分譲マンションですが、管理員がずっと住み込みで常駐しています。家賃、水道・光熱費無料で、管理員室の隣に部屋があり、のれんで行き来できるようになっています。
アパートの大家さん状態で、理事長よりも内情に詳しい感じです。毎回の理事会や総会にも出席しているのですが、管理員に対しての不満を言いにくいので、出席してほしくはありません。本来、雇われている管理員は理事会に出席できるのでしょうか。

A：ご質問の文面から問題点を二つに整理しました。
一つは、管理員が理事会や総会に出席できるかという点。
二つ目は、管理員室の隣にある管理員住居部屋に関わる費用の処置が適正かどうかという点です。

まず初めに、管理員が理事会や総会に出席できるかという点についてお答えします。

原則として総会の出席資格者は組合員（区分所有者）、理事会の出席資格者は理事であり、その他の出席者については、一般的には、管理規約に「総会出席資格」として「組合員のほか、理事会が必要と認めた者は、総会に出席することができる」、また「理事会出席資格」として「理事会が必要と認めた者は、理事会に出席することができる」などと定めていますので、お住まいのマンションの管理規約を一度ご確認ください。

このような原理原則に立てば、管理員が理事会へ出席できるのは、あくまで理事会で出席してもらうことの目的と必要性を確認して出席を要請した場合に限られます。ご質問者のお住まいのマンション（以下、当マンション）では月日が経過してこの原理原則が忘れられ、管理員の出席が当たり前のように定例化していると言えます。
この原理原則が当てはまるのは管理員に限りません。管理会社のフロントマンや議案に関係する技術の専門家、マンション管理に関する専門家に出席してもらう場合にも、同様の手続きが必要です。

ご質問のように、会議の内容によって管理員や管理会社のフロントマンの出席が望ましくない場合は、本来であれば出席を要請しなければよいのですが、当マンションでは出席することが定例化しているようなので、理事会（理事長）が理由を説明して欠席するよう、申し入れる必要があるでしょう。

ここで、総会や理事会に管理員の出席を求めることの意味について考えてみましょう。
管理員は日々の管理事務を通じてマンション全体の状況を把握しているだけでなく、居住者からさまざまな意見や要望、クレームを寄せられています。その意味では、当マンションについて一番状況を把握している人であるとも言えます。まさに、ご質問者が言われるように“理事長よりも内情に詳しい感じ”であるのが実際でしょう。

管理組合にとっても、実態をよく把握している管理員に出席してもらえれば、組合員の議論の場で直接事情聴取でき、また、議論の経過を知ってもらうことで日々の管理業務もよりスムーズに運営できるというメリットがあります。これらの点も考慮に入れ、管理員の出席について総合的に判断されたらいかがでしょうか。

次に、二点目の「管理員住居に関わる費用の処置が適正かどうか」についてお答えします。

まず、管理会社と締結している「管理委託契約書」の中に「管理員室等の使用」についての規定があるはずなので、当マンションの「管理委託契約書」をご確認ください。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/20080514/519876/

RES

ＨＰ管理員 2008 年 05 月 18 日 (日) 19 時 58 分 No.670

≪マンション管理新時代≫

一般的には、以下のように規定されています。

管理組合（甲）は、管理会社（乙）が管理事務を行うために不可欠な管理員室、器具、備品等（以下、「管理員室等」という）を無償で使用させるものとする。
乙の管理員室等の使用に係わる費用の負担は、次の通りとする。

管理員室電話料	（　）の負担とする
管理員室消耗品	（　）の負担とする
・・・・・	（　）の負担とする
管理員室の水道、光熱費	（　）の負担とする

確認に当たっては、「管理委託契約書に規定されているとおりに費用が処理されているか」と「そもそも規定している費用負担区分が適正か」を重点的に調べてください。
ここでは、あくまでも管理組合（甲）と管理会社（乙）の協議により決めるものであるということを前提に、二点目についてごく一般的な考え方を以下に提示します。
当マンションの規定とその運用について問題があると判断された場合は、理事会として検討のうえ、次回の契約締結までに管理会社に協議を申し入れたらいかがでしょうか。

1）管理組合は、管理会社が管理事務を実施するのに伴い必要となる水道光熱費、通信費、消耗品等の諸費用を負担する。
2） 管理組合は、管理会社に管理事務を行わせるために不可欠な「管理員室等」（管理員室、管理用倉庫、清掃員控え室、器具、備品等）を無償で使用させる。
3）管理員室等で使用する水道光熱費、通信費、消耗品等は、管理組合と管理会社で協議して負担区分を定める（一般的には、管理員住居に係わる費用は乙負担です）。

ご質問のなかで、管理員室と管理員住居との境が「のれん」という記述があるのも気になります。仕事の場と私的住居はキチンと区分すべきと思います。扉を付けるなどの対策が望まれます。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/20080514/519876/

国交省、２法人を指定・欠陥住宅向けに保険提供 ＨＰ管理員 2008 年 05 月 17 日 (土) 09 時 47 分 No.667

≪日経　住宅サーチ≫

国土交通省は 12 日、改築や建て替えの費用を補償し欠陥住宅を購入した人を保護するための保険を提供する「住宅瑕疵（かし）

担保責任保険法人」に、財団法人住宅保証機構（東京・港）と住宅あんしん保証（東京・中央）の２社を指定した。法人の指定は今回が初めて。

　保険料は未定だが、国交省の示した目安では建物価格 1600 万円の戸建てで約８万円。総戸数が 20 戸程度のマンションでは１棟 80 万円程度という。

[5 月 13 日/日本経済新聞　朝刊]

http://sumai.nikkei.co.jp/news/latestnews/index.cfm?i=2008051210090p2

RES

ＨＰ管理員 2008 年 05 月 17 日（土）09 時 53 分 No.668

保険料が、総戸数が 20 戸程度のマンションでは１棟 80 万円程度

つまり、800,000 円÷20 戸=40,000 円（１戸当り）

３,０００万円の物件で、４万円の負担増は、大きい金額とも言えないような印象です。
もっとも、この２法人の国土交通省からの天下役員の人数を減らせば、もう少し保険料も下がるかもしれませんが、、

Ｑ　マンションの外壁塗装工事、計画修繕積立金で負担できる？ ＨＰ管理員 2008 年 05 月 17 日（土）09 時 11 分 No.665

≪YOMIURI ONLINE　ホームガイド>住まいの相談室>マンション≫

Ｑマンションの外壁塗装工事、計画修繕積立金で負担できる？

　現在、築４０年の分譲マンションの管理組合の理事をしています。そろそろ外壁塗装工事をしなければなりませんが、管理組合規約によると、外壁塗装工事費用は、住戸の床面積の割合で負担することが相当となっています。私としては、外壁は共有物なので、計画修繕積立金で全額負担できるのではないかと考えていますが、いかがでしょうか？

Ａ計画修繕費で全額を負担するのが妥当と考えられます

　財団法人・マンション管理センターが発行している「マンション標準管理規約」の解説には、管理費等について、以下の２つの条項があります。

２５条の１　区分所有者は、敷地及び共有部分等の管理に要する経費に充てるため、次の費用（以下、経費等という）を管理組合に納入しなければならない。
　一　管理費
　二　修繕積立金

２５条の２　管理費の額については、各区分所有者の共用持分に応じて算出するものとする。

２８条　管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金は、次に挙げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って、取り崩すことができる。
　一　一定年数の経過ごとに計画に行う修繕（二～五は省略）

●組合の理事同士が共同戦略をとって対処すること

　このように、２８条で、マンションの修繕費用が一定年数の経過ごとに行う修繕積立金で支払うものとされている以上、ご質問のように、共有物である外壁の塗装工事費用は計画修繕積立金で全額を負担するのが妥当と考えられます（２５条の２にあるように、計画修繕積立金自体が、共用持分に応じて算出されたものになっています）。

　４０年も経過したマンションであれば、修理が必要なものも多々あるでしょう。管理会社などに相談し、管理組合規約に記載されていれば総会を開いて議決し、是正措置を講じる必要があります。くれぐれも、あなたが勝手に行ってはいけません。そのためにも、組合の理事同士が、上記のマンション管理センターの「マンション標準管理規約」をよく勉強し、おかしいところがあれば是正していくなどの取り決めをしておくことが必要です。

マンションリフォーム推進協議会

http://home.yomiuri.co.jp/soudan/mansion/20080515hg01.htm?from=yoltop

RES

ＨＰ管理員 2008 年 05 月 17 日 (土) 09 時 38 分 No.666

理解し辛いＱ＆Ａです。

築４０年という事から、現在の標準管理規約とはかけ離れた規約が存在しているのでしょう。

その規約をよく読んで、理解しないと迂闊なことは言えませんが、
「外壁塗装工事費用は、住戸の床面積の割合で負担することが相当」
「計画修繕積立金で全額負担」

標準管理規約の考え方では、計画修繕積立金（＝修繕積立金）は、住戸（専有部）の床面積の割合で積み立てるのですから、この質問自体が何故でてくるのか理解に苦しむ方が多いのではないでしょうか？

この質問の背景には、計画修繕積立金（＝修繕積立金）が適正に積み立てられていない（不足している）という問題が考えられます。
また、築４０年ということから、このマンションでは、計画修繕積立金が、住戸の床面積の割合とは違う割合（例えば、床面積に関係なく均等に負担？など）で積み立てられている可能性も考えられます。

このように考えると、今回のＱ＆Ａは、？？な内容、説明不足とも思えますが、皆さんはどう考えられたでしょうか？

灯油価格 ＨＰ管理員 2008 年 05 月 12 日 (月) 17 時 21 分 No.659

札幌市消費者ｾﾝﾀｰ調査価格の 5/9 調査分が発表されました

安値 85.7　高値 100　平均価格 94.00（消費税抜き）

平均価格で、前回（4/25）より　2.16 円の値上がりです。

次回調査は、5/23 予定のようです

RES

sugana 2008 年 05 月 15 日 (木) 13 時 39 分 No.664

――灯油が大幅に上がる

　既に、ご存じのように灯油が高騰しております。その原因は元売りの高騰によりますが、その要因を作り出しているのは産油国の問題等に帰結します。

　さて、情報によればコープさっぽろは５月２１日から現行の１㍑当たり９３円に対して６円引き上げを決定したようです。従って、１㍑当たり９９円になります。

　灯油価格の形成に大きな影響力を持っているコープさっぽろの大幅な引き上げで、他の販売店も一気に引き上げを図ることは間違いないでしょう。

　５月分の共同購入価格にも当然反映されてくることは間違えない情勢であります。

【マンション快適ライフ】改修ついでに外断熱 ＨＰ管理員 2008 年 05 月 15 日 (木) 13 時 16 分 No.661

《YOMIURI ONLINE》

劣化抑え結露防止／費用は増

　マンションの大規模修繕の際に、外壁を断熱材で覆う「外断熱」に改修する動きが出てきた。現在は室内側に断熱材をつける「内断熱」が主流だが、外断熱にすれば、建物が長持ちし、省エネになるという。工事費が増すため、実施する際は専門家に相談したい。

　神奈川県相模原市の分譲マンション「ヴィラ横山台」（３６戸）では、昨年１１月から今年３月にかけて大規模修繕工事を行った。築２０年を迎えるため、事前に市内の管理組合団体「相模原マンション管理組合ネットワーク」に建物診断を依頼。コンクリート外壁の劣化が進んでいることがわかったため、同ネットワークに勧められ、劣化を防ぐ外断熱の工事も取り入れた。

　厚さ約５センチの断熱材の上に白い外装仕上げをしたため、外観もきれいになった。総費用約５０００万円のうち、外断熱改修したことで増えた分は約１５００万円。住民の一人は「コンクリートの寿命が長くなり、マンションの価値が高まる。先々、建て

替える必要性が低くなることも考慮して選択した」と話す。

外断熱工法とは、マンションのコンクリート壁の外側を、建材用発泡スチロールなどの断熱材ですっぽりと覆う断熱法。内断熱と比べ、コンクリート壁が外の温度変化の影響を受けにくく、劣化が進みにくくなる。

また、コンクリートの温度変化が少ないため、室温を保ちやすくなり、冷暖房の軽減によって省エネにつながるという。業者で作る「外断熱懇話会」（東京）事務局の松井一郎さんは「コンクリートと室内の温度差が少ないため、結露しにくいといった利点もあります」と話す。

ヨーロッパでは１９７０年代の石油ショック以降に普及し、日本でも２０００年以降、新築の分譲マンションへの本格的な導入が進んでいる。ＮＰＯ法人・外断熱推進会議（東京）によると、同法人が推奨する断熱基準を満たしたマンションだけでも、約４５棟が建てられている。

中古の分譲マンションで外断熱に改修するケースは、東京都や北海道など、まだ数件程度と見られる。だが、普及に向けた動きは活発だ。

北海道建築指導課は今年３月、管理組合向けに、外断熱工法を使った改修工事のマニュアルを作成。マンション改修のコンサルタントを行う設計事務所の団体「建物診断設計事業協同組合」（東京）でも、管理組合向けのセミナーで外断熱工法を紹介している。

課題は、大規模改修の費用負担が増える点だ。ヴィラ横山台の場合、１戸当たり平均約４０万円の負担増となった。

外断熱改修にかかわった経験のある一級建築士の佐藤潤平さんは「外壁の改修が長期間、不必要になるといったメリットを考えれば、実施する価値はある。実現に向けては、専門家に相談して、技術面や資金面でのアドバイスを仰ぐことが大切」と指摘する。

http://home.yomiuri.co.jp/news/20080513hg01.htm

RES

築３年のマンションでキクイムシによる被害が発生した。販売会社への対応は？ ＨＰ管理員 2008年05月13日 (火) 19時36分 No.660

≪マンション管理新時代≫

Ｑ：築３年のマンションに住んでいます。マンション購入時から、数件の住戸で、キクイムシが発生しており、販売会社に駆除と修繕を求めていますが、未だに解決していません。
当初、販売会社は話し合いには来るものの、対応できないといった姿勢でしたが、最近ようやく駆除することを検討していただいています。
ただ、駆除するに当たっては「事前に誓約書を書いた住戸だけを対処とする」としており、その誓約書は「駆除の内容は販売会社の依頼した業者に一任のうえ、１年間発生しなければ終了する」といった内容のものです。
キクイムシの潜伏期間は３カ月～2年と言われていますので、駆除後１年間は短いと考えます。また、駆除だけではなく、壁紙を張り直すなどの修繕も要求することは可能でしょうか。

そもそも誓約書を書いた住戸だけが対象とはあまりにも横暴だと思うのですが、いかがでしょうか。
現在は、各住戸が相談しながら個々に販売会社と話し合っていますが、管理組合が窓口になることはできないものでしょうか？

Ａ：シックハウス症候群に対応するため、その原因物質ともいわれるホルムアルデヒドなどの化学物質を放散する恐れのある建築材料の使用が建築基準法の改正で規制されましたが、そのために低ホルムアルデヒド合板が多用され、キクイムシによる被害が増えています。キクイムシはラワン虫と呼ばれることもあり、輸入木材であるラワン材やナラ材などに多く発生します。被害は春から夏にかけて多く見られ、木材部分などに木粉が見つかり木材に直径 1～2mm の穴が開き発見されることが多いようです。
駆除方法は、虫穴に薬剤を数カ月間続けて注入する方法がありますが、駆除しきれない場合は、建材などの交換が必要とされることもあります。

被害住居が複数戸あるということは、現在被害が発生していない住居であっても同一素材を使用している限り、いつ被害が発生するかわかりません。また、共用部分に被害が発生することも考えられます。

築３年であれば、アフターサービス規準での対応や販売会社の瑕疵担保責任、場合によっては、売買契約の債務不履行責任を問える可能性もあると思われます。また、併せて、建築会社に対しても、不法行為責任を問える可能性があります。
キクイムシによる被害を巡る判例は見つかりませんし、キクイムシについて私はあまりよく理解していないので断定的なことは言えませんが、単に、一時的に虫にやられたでは済まなそうな杜撰な建築材料の選択、管理、使用方法の問題が背景にあったと言えそうです。

大至急、管理組合に被害状況と販売会社の対応を説明したうえで、管理組合全体の問題であるとの認識の下に、管理組合が主体である販売会社と建築会社への対応窓口を設けるようにすべきです。その際には、管理組合の当事者適格が問題とされるケースもあるので、臨時総会を開き、各住戸の被害に関する代理権を管理組合の理事長に委任する旨を決議すべきでしょう。

管理組合の当事者適格については、
（1）実際に、境界確定の場合に管理組合の決議で法務局が境界確認を受け付けたり、隣地にマンションが建つ場合に、その騒音、塵埃、日照問題について、管理組合と協定を結んだりすることは行われている
（2）管理組合の管理下にある共用部分にも、キクイムシの被害発生のおそれがある
（3）各住戸の被害修復の際、模様替えなどを行う部屋が出てくる可能性は高く、その場合、規約で管理組合の事前承諾を必要としているのが通常なので管理組合が対応せざるを得ない。必然的に管理組合がキクイムシ被害について調査、研究しないと住民の模様替えの対応に不適切あるいは不公平が生じる
――などから、問題はないと考えます。

両者には、駆除とともにキクイムシ被害が原因である壁紙などの修繕、今後発生するキクイムシの被害の救済も当然に要求することになります。その期間は長いほうがよいですが、何年くらい薬剤を散布して発生しなくなったらキクイムシが死滅したと考えるのか、私は勉強不足でわかりません。救済期間はその相当期間になると考えますので、しかるべき専門家にお尋ねください。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/20080513/519724/

RES

外壁窓の断熱性能向上のため真空ガラスに取り替えたいが、どうすればよいか？ ＨＰ管理員 2008 年 05 月 10 日（土）20 時 00 分 No.657

≪マンション管理新時代≫

Q：　共用部分、外壁窓の断熱性能向上のため、真空ガラスに取り替えたいと思っています。真空ガラスは厚みが 6mm で、幸いにもサッシュの溝は 6mmガラスが入る寸法が確保されているので、外観上なんら変化はありません。
もちろん共用部分の工事ですので管理組合承認事項となると思いますが、管理組合（理事会）としての判断はどうすればいいのでしょうか。
たまたま変更希望者であり理事でもあるので、自問自答しております。
できましたらご回答をお願いいたします。

A：　熱伝導を防ぐ真空層の特性を活かした真空ガラスは、断熱効果、結露防止、遮音などに効果があるとされています。従来、ペアガラスなどへ交換する場合、窓枠やサッシなどの交換や専用アタッチメントの取り付け作業が発生し、共用部分の形状変更が生じましたが、真空ガラスでは、既存のサッシへの取り付けが可能なタイプも出てきています。

一般的なマンションの管理規約では、窓枠および窓ガラスは専有部分に含まないとされており、交換などで形状や色の変更が伴えば、共用部分の変更として総会の決議が必要になります。
しかし、真空ガラスの外観（色）が既設置のガラスの外観（色）と異なるものではなく、また、窓枠やサッシ変更もなく形状の変更もない場合は、同じく管理規約に記されていると思われる「バルコニー等（ガラス窓を含む）の管理のうち、通常の使用（清掃やガラスが割れた時の入れ替え等）に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない」という条項を基に、総会などの決議がなくても交換は可能であると思います。

2004（平成 16）年に改正されたマンション標準管理規約の改正ポイントの一つとして、環境問題や防犯問題への対応があり、標準管理規約 22 条（窓ガラス等の改良）では、「共用部分のうち窓枠、窓ガラス等の開口部に関する工事であって、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上等に資するものについては、管理組合がその責任と負担において、計画修繕としてこれを実施する。管理組合が工事を速やかに実施できない場合には、当該工事を各区分所有者の責任と負担において実施することについて、細則を定めるものとする」としています。

ご相談者様は理事の立場でもありますので、この際、窓ガラスなどの改良工事について「防犯、防音または断熱等の住宅の性能の向上」をテーマとして、管理規約と細則の改正を検討されてはいかがでしょうか。
「マンション標準管理規約第 22 条第 2 項細則モデル」（※1）には、開口部改良工事を円滑に進めるための細則モデル作成手順が示されているので参考にしてください。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/20080507/519347/

RES

HP管理員 2008 年 05 月 10 日（土）20 時 02 分 No.658

≪マンション管理新時代≫
真空ガラスへの取り替えを検討する際にまず気を付けなければならないのは、重量が増えることです。
スタンダードな真空ガラスは厚さ 3mm の Low-E（Emissivity／「低放射」という意味）ガラスが 0.2mm の真空層を挟んで 2 枚重ねられています。一般的なガラスは厚さ 3mm の単板ガラスなので、真空ガラスの重量はおよそ 2 倍になります。
バルコニーの掃き出しサッシの場合、引き違いのサッシの単板ガラスの重量は約 24kg あるので、真空ガラスにすると約 48kg に

なります。スリムな女性一人が絶えまなく載っている状態に相当するわけです。
ガラスの荷重は下框に組み込まれている戸車を介して下枠のレールに伝達されます。場合によっては、このレールが破損する可能性もあるので、当初の製品設計がガラス重量の倍増に耐えうる許容強度を有しているか、サッシのメーカーに事前に確認すべきでしょう。

ただし、そこでメーカーが OK したとしても、戸車は消耗品です。摩耗した戸車を無理に使っていると正規のガラスでもレールを傷めてしまいます。ひどくなるとレールが削られたり折れたりしてしまいます。
レールを含む枠の部分は躯体に固定されているので、レールが破損したらサッシ全体を取り替えざるを得なくなります。戸車だけでなく、ビードや気密ゴム、クレセントなども含めてサッシ部品のメンテナンスは欠かせません。

「マンション改装読本」（※2）によれば、築 12 年ころに実施される第 1 回の大規模修繕工事ではサッシを全数点検・調整し、バルコニー側の掃き出しサッシの戸車など劣化した部品は取り替えること、築 24 年ころに実施される第 2 回の大規模修繕工事では戸車を含むすべての付属部品（ビード・気密ゴム・ストッパー・外れ止め・クレセントなど）を取り替えることを、それぞれ推奨しています。
なかには（築 24 年程度）取り替え時期を引き延ばしているうちにメーカーの付属部品在庫がなくなり、修繕不能となる事態も起きているようです。

このように真空ガラスへの取り替えは、（1）メーカーによる強度チェック、（2）適切なサッシ部品の維持管理、（3）開口部工事施工許可申請に対する理事会の承認（ガラスが共用部であるという原則に立った場合）――の 3 項目を得て初めて実施が可能になります。

※1：「マンション標準管理規約第 22 条第 2 項細則モデル」、マンション管理センター（2007 年 5 月）
※2：「マンション改装読本」サッシ・ドア・手すりなどの手入れから改修まで~Q&A~、日本建築家協会メンテナンス部会（2006 年 6 月）

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/20080507/519347/?P=2

難局を迎える経年マンション　現状と課題を整理し、対応策を考える ＨＰ管理員 2008 年 05 月 07 日（水）19 時 39 分
No.653

≪マンション管理サテライト≫

　国土交通省は今年３月、「マンション管理の新たな枠組みづくりに関する調査検討報告書」を公表した。建物の老朽化とともに居住者の高齢化や賃貸化が進み、管理組合の活動が停滞してしまうケースの増大に危機感を抱いた所轄官庁が現状調査に乗り出した。報告書によると、役員のなり手不足やマンション管理への無関心、さらに、ルール違反者の増加がトラブルの火種となっている現状が浮き彫りになっている。そして、こうした問題が滞納者の増加や修繕積立金不足にもつながっており、事態を深刻にしていることが明らかになった。はたして、総数 500 万戸を超える日本の分譲マンションに未来はあるのだろうか？　今回は、立ちはだかるマンション管理の現状と課題を整理し、併せて対応策についても持論を展開することにする。

■「マンションで暮らすこと」＝「棺桶に片足を突っ込むこと」（？）

今回、報告書の全文を読み終え、改めてマンション管理を取り巻く環境が難しい局面にあることを実感した。誤解を恐れず言えば、「マンションで暮らすこと」＝「棺桶（かんおけ）に片足を突っ込むこと」と錯覚しそうなほどだ。夢のマイホームが悪夢のマイホームへと豹変してしまったような印象さえ受ける。一体なぜ、ここまで窮地に追い込まれてしまったのか？　無策のツケが、今になって顕在化したとしか思えない。

まずは、報告書の内容を整理しておこう。各管理組合でどのようなトラブルが起こっているのか、全体的な傾向は下表のようになっている。

管理組合で発生しているトラブルの内容　（単位：％）
１　役員のなり手不足 56.9
２　組合活動の無関心者の増加 43.1
３　ルール違反居住者の増加 38.3
４　管理費等の滞納者の増加 23.9
５　修繕積立金の不足 20.7
６　耐震工事の実施に対する合意形成の難しさ 6.9
７　長期修繕計画が作成されていない 5.9
８　管理規約が改正されていない 4.8
９　長期修繕計画が改定されていない
（一度作成したまま） 4.3
10 管理会社のいいなり 3.7
11 修繕積立金の値上げが必要だが、合意が得られない 2.7
11 住戸を事務所として転用する割合の増加 2.7
11 マンション内の犯罪の増加 2.7
14 大規模修繕工事に向けた合意形成が得られない 2.1
14 建て替えに向けた合意形成が図れない 2.1
14 修繕積立金の保管場所に不安がある 2.1
17 理事会が開催できない 0.5
18 その他 12.8
※回答は選択肢を最大３つまで選べる重複回答方式
※その他の一例：法的定期点検の費用が高すぎる

見ての通り、役員のなり手不足はかなり深刻な状況になっている。マンションの規模（世帯数）や形態（たとえばワンルーム中心のマンション、リゾートマンションなど）に関係なく、ほぼすべてのマンションで緊急の検討課題として浮上している。報告書では、役員不足の主な原因として「居住者の高齢化」「居住者の賃貸化」「居住者数そのものの少なさ（小規模マンション）」を挙げており、この結果を裏付けるように築年数の経過したマンションほど、役員のなり手不足を訴える割合が高いことも分かった。

一般に、古いマンションほど高齢者が居住する割合は増える。そのため、精神的にも肉体的にもハードな役員の仕事を、高齢者が引き受けたがらない構図が明らかになった。今後、日本はさらなる高齢化が予想されている。早急な対策を施さないと、手遅れになるおそれがある。

また、マンション管理への無関心とルール違反居住者の増加が、マンション管理を蝕（むしば）んでいる現実も浮き彫りになった。「組合活動に無関心な居住者の増加」を嘆く管理組合ほど、大規模修繕あるいは耐震補強工事に向けた合意形成がうまく進ま

ず、また、管理費等の滞納者やルール違反居住者の増加、さらに役員のなり手不足に悩んでいる。「卵が先か、ニワトリが先か」ではないが、無関心者の増加が役員不足を招き、役員不足が無関心者数を増やしているという図式だ。こうした“負のスパイラル”が、マンションをスラム化へと導いている。「建物のスラム化」と「心のスラム化」……メンテナンス不足による建物自体の劣化とともに、そこに住む居住者の意識の低下（＝心の空洞化）が、マンションを住みにくい空間へと追いやっている。

　こうなってしまうとお手上げで、管理会社も手の施しようがない。どうやって負の連鎖を断ち切るかが、経年マンションの行く末を決定付けることになる。

■国営の管理団体を新設することで、専門知識の有効活用と組合保護が同時に達成される

　そこで登場するのが、第三者にマンション管理の主権を委譲するという発想。現在の理事会を中心とした管理組合主体の管理方式ではなく、管理会社あるいはマンション管理士（以下「管理会社等」と呼ぶ）といった第三者に、直接、管理業務を運営してもらおうという考えだ。現在、まさに同時進行で議論が進められている。

　しかし、こうした施策の検討過程を見るにつれ、１つの疑問がわき上がる。なぜ、第三者の対象に「国」が登場しないのか、という疑問だ。どうも、管理会社等を第三者にしたがっている印象ばかりが伝わってくる。区分所有法に管理者の定めはないのだから、国営の管理団体が管理組合員に代わって管理運営を行なってもおかしくないはずだ。この場を借りて、以下のような仕組み作りを提案したい。

　まず、国が直営のマンション管理団体を新設し、管理会社等に管理団体の職員として登録してもらう。そして、管理団体の一員という立場で実務（マンションの適切な維持管理）に携わってもらうことで、管理会社等の専門知識が有効に活用され、同時に、組合保護にもつながる仕組みだ。現在、管理会社等に管理運営の全権を委ねてしまうと、管理会社等が利益を目的とした恣意的な運営を行うのではないかと心配されている。しかし、管理団体と互いに監視する機能が作用すれば、管理組合を食い物にするようなことは起こりにくいはずだ。

　その上、国が各マンションの修繕履歴を一元管理できるようになれば、これまで不透明とされてきた大規模修繕工事の費用（相場）も明らかになる。同時に、耐震改修の進ちょく状況などもリアルタイムで把握することが可能となり、200 年住宅ビジョン構造に掲げる「家歴書」の整備にも一役買うことになる。このように、国が管理主体となるメリットは数知れないのだ。

　マンションが日本に登場して半世紀。今では９世帯に１世帯が住むほど、分譲マンションは主要な住居形態として定着している。マンションを社会資産としていくためには、国が直接介入することも時と場合によって必要となるのではないか。

http://sumai.nikkei.co.jp/mansion/kanri/serial.cfm

RES

共用部分の欠陥（その５）　ＨＰ管理員 2008 年 05 月 04 日（日）08 時 29 分 No.652

≪asahi.com　住まい　ここが知りたい≫

【質問】　共用部分の欠陥についてお尋ねします。

私のマンションは１５年経つのですが、地下ピットの壁のコンクリートの間から茶色い汁が出てきています。コンクリートの亀裂が多くあり、ひどいところはコンクリートが浮き上がって、はがれていました。地下であったために誰も入らなかったそうです。

はがれた部分は鉄筋がぼろぼろでした。その上、鉄筋が露出しているところでは、直径１６ミリメートルあるはずのところに１３ミリメートルの鉄筋しか入っていないことがわかりました。

ピットの上には住戸があり、ピットが崩れると住戸も崩れると大騒ぎになりました。どうすればいいでしょうか。

【答え】　前回の（その４）にも書いたのですが、鉄筋コンクリート造は、鉄筋の力とコンクリートの力が噛み合って強さを保っています。しかし、鉄筋は酸性に弱く、水や空気にさらされると腐食します。それを防止するため、コンクリートのアルカリ性が必要で、鉄筋はコンクリートのかぶり厚さで腐食を防止しています。

ところが、建設業者はこの理屈を十分知っていながら、人の目に触れないところは建築施行令第７９条に定められているコンクリートのかぶり厚さを守ろうとしません。

施行令第７９条は次のように規定しています。

『耐力壁、柱、梁は３センチメートル以上、直接土に接する壁、柱、床、梁、布基礎の立上り部は４センチメートル以上、基礎にあっては６センチメートル以上』

鉄筋が腐食すると体積が大きくなってコンクリートを押しのけ、「コンクリートの爆裂」と呼ばれる現象を引き起こし、コンクリートを浮かせます。するとさらに空気が入って鉄筋を腐食させるという悪循環を招きます。

また、建物の構造計算は、主に鉄筋の径やピッチなどで計算されますので、細い鉄筋を使ったとすると構造的に弱くできていると言えます。

【質問】　良くわかりました。私のマンションは大騒ぎとなった結果、この欠陥の補修費をどうするか、誰に請求するかなどで議論になりました。

築１５年も経っているので、売主がすでに倒産してありません。請求できないと諦める人もいるのですが。

【答え】　築１５年経っていると売主への瑕疵担保（カシタンポ）責任も期間が過ぎています。鉄筋のかぶり厚さ不足は建築基準法令第７９条違反であり、もし鉄筋量が不足していれば重大な欠陥であり、建物の安全性に関係する欠陥といえます。建設業者はこの違反の事実を知っているか、または知るべきであった（過失あり）といえます。

つまり、あなたのマンションの管理組合がマンションを建築した建設業者に対し、不法行為（民法７０９条）に基づく補修費用等の損害賠償請求ができます。不法行為の時効は、「事実を知ってから３年、不法行為（工事）のときから２０年」以内と定まっています（民法７２４条）。

したがって、築１５年であっても請求できるわけです。

【質問】　建物の安全性に関係することであるから不法行為が成立するとのことですが、「建物の構造の安全」に関することに限定されるのですか。

【答え】　平成１９年７月６日に最高裁判所（第三審）で次のような判決が出ました。

第二審の福岡高等裁判所では、不法行為が成立するには「建物の構造の安全性を欠く場合」と限定していたのですが、最高裁判所では、構造の安全性に限定せず、例えばバルコニーの手すりのぐらつき、各階床スラブのひび割れ、床の鉄筋露出、排水管の亀裂など、直接「構造の安全性」に直結する欠陥でなくても、「建物としての基本的な安全性を損なう欠陥で生じた損害」であれば、不法行為が成立したと判断されました。

この最高裁判所の判例によって、売主の瑕疵担保期間を経過してしまった築２０年未満のマンションは救済されることでしょう。

【質問】　私は、マンションが分譲された７年後に中古でＡさんから買いました。マンションの中では、分譲時に買った人は分譲業者や建設会社に損害賠償を請求できるが、中古で買った人は前の所有者のＡさんにしか請求できないといわれているのですが。

【答え】　最高裁判所の上記判例は、誰が建設会社に請求できるかも明らかにしました。　最高裁判所は建物の位置づけを、

『建物は、そこに居住する者、そこで働く者、そこを訪問する者などの様々な者によって利用されるとともに、当該建物の周辺には他の建物や道路等が存在しているから、建物は、これらの建物利用者や隣人、通行人等（以下、併せて「居住者等」という）の生命、身体又は財産を危険にさらすことがないような安全性を備えていなければならず、このような安全性は、建物としての基本的な安全性というべきである』

と判断したのです。

この事例も、中古を買った人がこの建物を建築した会社を訴えたものですが、最高裁判所は、建物はこれに関与するすべての人たちにとって安全でなければならないと判示したのです。したがって、Ａさんから購入したあなたも当然マンションの請求に参加できます。

そして、次のように判示しています。

『建物の建築に携わる設計者、施工者及び工事監理者は、建物の建築に当たり、契約関係にない居住者等に対する関係でも、当該建物に建物としての基本的な安全性が欠けることがないように配慮すべき注意義務を負うと解するのが相当である。そして、設計・施工者等がこの義務を怠ったために建築された建物に、建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵があり、それにより居住者等の生命、身体又は財産が侵害された場合には、設計・施工者等は、不法行為の成立を主張する者が上記瑕疵の存在を知りながらこれを前提として当該建物を買い受けていたなど特段の事情がない限り、これによって生じた損害について不法行為による賠償責任を負うというべきである。居住者等が当該建物の建築主からその譲渡を受けた者（中古を買った人）であっても異なるところはない』

建物のあるべき姿を根本から考えた良い判決文だと思います。

http://www.asahi.com/housing/soudan/TKY200805030082.html

RES

札幌で硫化水素自殺　住民５０人一時避難 ＨＰ管理員 2008 年 05 月 04 日 (日) 08 時 17 分 No.651

≪北海道新聞≫

　三日午後六時半ごろ、札幌市豊平区西岡四の七のマンション（十階建て）の管理人から、「卵が腐ったような臭いがする」と１１０番通報があった。消防隊員らが駆けつけたところ、一階の一室の浴室で男性が死亡しているのを発見。室内から硫化水素が検出された。札幌豊平署は男性が洗剤などを混ぜて硫化水素を発生させ、自殺したとみている。

　同マンション一、二階の住民約五十人が約二時間にわたって避難したが、体調不良を訴えた人はいなかった。

　調べでは、浴室には洗剤などの空き容器があり、札幌市消防局によると、浴室のドアに硫化水素による自殺をほのめかす張り紙があったという。同室に住居者はおらず、札幌豊平署は男性が市外に住む所有者の三十代の家族とみて確認を急いでいる。

http://www.hokkaido-np.co.jp/news/society/90838.html?_nva=28

RES

区分所有者の間でリゾートマンションの管理運営方針が異なってきた。どうすればよいか？ ＨＰ管理員 2008 年 05 月 02 日 (金) 08 時 10 分 No.649

≪マンション管理新時代≫

Q：現在理事を務めています。95 世帯のリゾートマンションで、居住する世帯が年々増加し、月々の管理費の額や共同浴場のあり方など、非居住の区分所有者と居住する区分所有者の間で、すべてのことでもめています。
理事はリゾート利用の方が多く、見解の相違があり、理事長はもう捨て身です。
いま、管理会社交代の問題で混乱しています。リゾートとして利用する人は「信頼ある会社なら管理委託費は高くても仕方ない」と考えていますが、在住の人は「管理委託費を都内のマンションと同程度のレベルにまで下げ、月々の管理費をいまよりももっと低くしたい」と理事長に詰め寄ります。次の理事のなり手は見つからない状況です。
これから安かろうで管理されては……と心配です。どうしたらよいのでしょうか。

A：リゾートマンションに限らず、マンションは分譲時から年月が経過するとともに区分所有者の生活環境や年齢構成、さらにはマンションに対する価値観や所有目的も変わってきます。その結果として、家族世帯から夫婦世帯・単身世帯へ、仮住まいから定住場所へ、ペットと共に過ごす癒しの場所へと変化していきます。例えば、分譲時にペット飼育を管理規約で禁止していたマンションでも、居住者の要望が強くなり、ペット飼育を可能とする方向へ管理規約や使用細則を見直す例が最近、よく見受けられるようになりました。
生活ルールや管理組合運営の内容を年月の経過に合わせてスムーズに見直せるかどうかは、区分所有者間の日頃のコミュニケーシ

ョンの形成やその熟成度合いにかかっていると言って過言ではありません。

通常のマンションに比べると、リゾートマンションの管理運営は、所有目的の違いによってマンションに求める価値観や生活環境が大きく異なること、居住する区分所有者と非居住の区分所有者との間のコミュニケーションが日頃ほとんどないことによって難しくなりがちです。

ご質問者のお住まいのリゾートマンション（以下、当マンション）の状況を整理すると、
（1）居住する区分所有者が増えつつある
（2）非居住のリゾート志向の区分所有者は“信頼ある会社なら管理委託費は高くても仕方ない”、定住している区分所有者は“管理委託費は都内のマンションと同程度のレベルまで下げ、月々の管理費をいまよりももっと低くしたい”に意見が分かれている
（3）現在の理事会は非居住の区分所有者の理事のほうが多い
（4）管理会社の変更を検討している最中だが意見が割れ、理事長はどのように理事会をまとめて解決の道を探していけばよいか、途方に暮れている
――の４点かと思います。

まず、今後の当マンションのあり方について区分所有者全員で一緒に考える機会をつくりましょう。一番よいのは区分所有者の集会を現地で開催することですが、遠隔地の区分所有者の出席や会場の確保などで難しい面があると想像できます。
現実的な方法としては、アンケート調査があります。各人の意見を述べてもらうことで、当マンションの現況や他の区分所有者の意見を知るよい機会となります。アンケート調査を実施するに当たっては、全区分所有者で情報を共有するよい機会であるという認識を理事会で持つことが大切です。調査結果を集約しながら、双方の違いや妥協点を見い出す努力が必要になります。

次に、管理会社に委託している業務の中身を見直しましょう。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/20080429/519006/

RES

ＨＰ管理員 2008 年 05 月 02 日 (金) 08 時 11 分 No.650

≪マンション管理新時代≫

まずは、居住している区分所有者に理事会から働きかけ、経費の低減や削減につながる事項をまとめていただくように声掛けされてみてはいかがでしょうか。
自分たちの住むマンションを再点検してもらうのです。その結果がアイデアの発掘につながります。例えば、清掃の実施回数の見直し、エレベーターの点検回数の見直し、照明器具や照明時間の見直しなどが挙がってきそうです。ご質問の中にある“共同浴場”の使用勝手を見直すことも…。
過剰なサービスや無駄はないか。当マンションで日常生活を営んでいる人たちでなければ発見できないような、経費削減につながる項目が見つかるかもしれません。
一方で、非居住の区分所有者に対しては、当マンションの現況をしっかり伝え、どこら辺りまで妥協・協力できるか、検討してもらいましょう。
こうした取り組みこそ、コミュニケーション形成の第一歩と考えます。双方のやり取りを繰り返すなかから、非居住者と居住者の妥協点を見つけることができるのではないでしょうか。

最初から管理費を下げるために管理会社を変更すると発想するのではなく、まずは、当マンションの利用実態と将来の維持・管理についてコンセンサスを得るように努力することが先決と思います。その後、そうした活動によって見い出された改善点を管理会社に提示して、管理費の低減・削減案を提案するよう、管理組合として交渉されることをお勧めします。
ここで管理会社に求めるのは、“安かろう、悪かろう”の提言ではありません。“よりよいマンション”にしていくための提案です。管理会社の変更は、そうした提案のできない会社であることがわかってから検討するテーマだと考えます。

以上のような取り組みを通して、管理規約や使用細則の改正、管理委託契約書の改訂を行っていくことになります。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/20080429/519006/?P=2

【マンション快適ライフ】ルーフバルコニーは緑 ＨＰ管理員 2008 年 05 月 01 日 (木) 08 時 45 分 No.648

≪YOMIURI ONLINE≫

　マンションのルーフバルコニーで、緑を楽しむ人が増えている。土を盛って芝生の空間にする本格的なものから、プランターを並べる手軽なものまで楽しみ方は様々。ただしルーフバルコニーは共有部分のため、マンションならではの注意すべき点もある。

　横浜市の大学教員、Ａさん（３８）方は新築分譲マンション（約８０戸）４階の角部屋。リビングに面した約４０平方メートルのルーフバルコニーが広がっている。Ａさんはこの部分をウッドデッキにし、屋上に根が張るのを防ぐ耐根シート（約４メートル四方）を敷き、土を盛り、天然の芝生を植えた。

　総費用は約２６０万円というが、「もともとは無機質なコンクリートでしたが、見違える空間になりました」と妻のＢ子さん（３１）は満足げだ。

　また、プランターを設置してパンジーなど約２５種類の植物を植えた。Ｂ子さんも「天気がいい日には芝生で子どもが遊んだり、家族が食事をしたりして、くつろいでいます。眺めも良くて最高の気分です」と話す。

　Ａさん方の工事を手がけた屋上緑化事業大手、「東邦レオ」（大阪）のガーデンプランナー池田菜王子さんによると、ルーフバルコニーに芝生を植えて子どもの遊び場にしたり、ガーデニングの場所として活用したりする例はここ数年増えている。同社への問い合わせ件数は２、３年前に比べて１・５倍～２倍になっているという。

　その背景について、池田さんは、「マンション住民がそれぞれの家庭で癒やしの空間を求めるようになった。広いバルコニーを備えた物件が以前に比べて増えてきたことも要因」と見る。

　ただし、ルーフバルコニーは専用使用権のある共有部分。芝生を植える庭などを作る際は注意が必要だ。

　〈１〉管理規約でできること、できないことを事前に確認する〈２〉マンション全体での防水改修や改装工事に留意し、プランターや軽量の人工土壌を使って撤去・移動しやすい庭づくりを心掛ける〈３〉どれだけの重さをかけていいのか、構造計算書に記載されている積載荷重について設計者などに確認する〈４〉落ち葉や土などが詰まって水があふれないように排水口などを定期的に点検する〈５〉コンクリート面に土を直接いれる場合は特殊なシートを敷いたりして耐根・排水対策を施す――などの点だ。

ＮＰＯ屋上開発研究会（東京）の藤田茂さんは「マンション住民同士でトラブルが発生しないように、情報をきちんと集めてから緑化に取り組んでほしい」と話している。

http://home.yomiuri.co.jp/news/20080430hg02.htm

北海道マンション管理問題支援ネット

エレベータ事故のあった住宅の住民です 竹芝 2008 年 04 月 28 日 (月) 15 時 34 分 No.646

――初めて掲示板に来ました。偶然、皆様が事故に関して関心を寄せていただいていた事を読ませていただいた次第です。

本欄には書ききれないこれまでの状況をご説明する機会があればよいのですが・・・。

とりあえず直近の予定では５月 20 日頃には港区の独自調査の結果を調査担当者から議会に向けて説明が行われる予定です。その後港区から公表されるはずです。

マンションを管理されている方々に２点ご報告させていただきます。

再発防止を願って次の２点が実現。

１．従来はエレベータの管理に必要な図面一式はエレベータ設置後にオーナーに渡されることはありませんでした。そのため所謂独立系のメンテナンス会社が保守をする際、手探り状態もあったのです。このたび、私どもの住宅はＳ社から三菱ＥＶに入れ替えました事を機会に、三菱ＥＶのメンテナンスに必要な書類一式（含む図面）を港区へ引き渡すよう申し入れましたところ、きちんと引き渡してくださいました。

従来より、問題の指摘されがちな「メーカーでないと保守はできない」ということは雑駁な表現でして、一つには資料をメーカーが囲い込んできていた実態があったのでした。

とはいえ、保守業務は個人の能力と志が大きく影響するものです。また、加えて住宅側の係員の方も同様に勉強する必要もあり、点検実施時には保守に立ち会うというご努力も必要です。少なくとも作業内容の確認をするのは当然ですが。

どうぞ、皆様の住宅のＥＶメーカーに、図面をはじめとする資料を請求し、保管管理をされますよう、お勧めします。そのようなことはできない、知的財産を渡すわけにはいかないと抵抗される場合には、港区の例を出して、また、他の業界（例；船舶では完成図書一式がオーナーに渡され、以後のメンテナンスに使用しています。）でできることがなぜ、ＥＶ業界ではできないのかお尋ねになってはいかがでしょうか。

２．法改正が遅れていて、今後の改正を待ってからの実現とはなりますが「機械的ブレーキの二重化」も重要なことです。
事故後、「あれがあったならもしかすると人身事故は起こらなかった」という指摘がありました。日本では昨年のここ、シテイハ

イツ竹芝のシンドラー社４号機（事故機と同型）を使った実験の際に初めてつけました、「ロープブレーキ」というものがあります。世界では二重化が義務付けられている国も既にあり、韓国・アメリカなどとっくに付いています。

このブレーキは上昇・下降どちらの場合にも直接ロープをつかみ落下・突き上げを防ぐものです。リニューアル時にはぜひ皆様の住宅にもつけていただき、安全を確保していただきたいものです。

＊＊＊＊＊

ながくなりました。ご質問がある方は問い合わせてください。できるだけお答えさせていただきます。

RES

ＨＰ管理員 2008 年 04 月 30 日 ㈬ 09 時 28 分 No.647

竹芝さん、はじめまして

http://www.geocities.jp/elevatortenken/index.html
「エレベーター点検管理の相談所」の掲示板で状況は読ませていただいてました

今後とも、よろしくお願いします

硫化水素で自殺相次ぐ・千葉と大阪で ＨＰ管理員 2008 年 04 月 28 日 ㈪ 12 時 27 分 No.644

≪NIKKEI NET≫

　27 日午後３時５分ごろ、千葉県松戸市仲井町２のマンション４階一室の浴槽内で、この部屋に住むアルバイトの男性（24）が死亡しているのを松戸署員が見つけた。

　また同日正午ごろ、大阪市東淀川区の市営住宅の浴室で、住人の無職男性（38）が倒れているのを妻が発見。午後１時 45 分ごろには大阪府和泉市のマンションのトイレで、私立大学４年の女性（21）が倒れているのを父親が見つけた。ともに死亡が確認された。

　千葉の現場にはトイレ用洗剤と入浴剤があり「硫化水素発生中」と書かれた紙が張ってあった。また、大阪の２件は室内から硫化水素が検出された。

　千葉県警と大阪府警は自殺とみて捜査している。

http://www.nikkei.co.jp/news/shakai/20080428STXKA041527042008.html

RES

ＨＰ管理員 2008 年 04 月 28 日 (月) 12 時 29 分 No.645

≪毎日新聞≫

硫化水素自殺：男性死亡、７世帯が避難－－千葉・松戸

２７日午後３時ごろ、千葉県松戸市仲井町のワンルームマンション４階の一室で、この部屋に住むアルバイトの男性（２４）が浴槽内で死亡しているのを県警松戸署員が発見した。そばにトイレ用洗剤と入浴剤があり、浴室入り口に「硫化水素発生中」などと書かれた紙が張られていた。松戸署は硫化水素で自殺したとみて調べている。

調べでは、男性は１人暮らしで、２７日朝、勤務先の同僚から松戸署に「２４日から連絡が取れない」という通報があった。遺書などはなく、遺体に目立った外傷はなかった。

発見時に異臭はなかったが、マンションの住民ら７世帯約１０人が一時避難した。松戸市消防局が有毒ガスの検知作業を行ったが、硫化水素は検出されなかった。

http://mainichi.jp/select/jiken/news/20080428ddm041040048000c.html

築 30 年、隣り合った２戸の界壁が撤去され、一部屋として使用されていた。管理組合はどのように対応すればよいか？ ＨＰ管理員 2008 年 04 月 25 日 (金) 21 時 06 分 No.643

≪マンション管理新時代≫

Q：築 30 年、200 戸のマンションです。最近４階の隣り合った２部屋の界壁が撤去されて一部屋で使用されていたことがわかりました。問い質したところ、新築時点で購入の後、管理組合が発足する前に壁を自身で撤去したとのことでした。
管理組合としてどう処理すべきか、ご教示ください。

A：まず、管理組合として調べておくことがあります。
その区分所有者の２戸の住戸の登記簿謄本を取り寄せましょう。分譲当初から現在まで、二つの住戸の専有部分が別々のものとして登記されているか否か、区分所有者が同一であるか否かを確認してください。そのとおりになっていれば、受けた説明のとおり、その区分所有者が自ら戸界壁を撤去して一部屋にしてしまったのでしょう。

私はいままでに何件か、同種の相談を実際に受けたことがあります。
問題はまず、その撤去部分が耐力壁（耐震壁）かどうかですが、恐らくは非耐力壁であると思います。ただし、たとえ耐力壁でなくても、当然共用部分ですから、撤去した区分所有者には原状回復義務が発生します。さらに言えば、建造物損壊罪（刑法 260 条）の構成要件に該当する余地もあります。

しかし、本人はそんな大それたことをしたという意識はないでしょう。
そこで考えられる管理組合の対応は、即刻改修工事を求めるか、将来の売却時に改修工事を求めるか、どちらかを選択することになります。ただし、将来の売却時の改修を求める場合には、もし本人が現状の２戸を１戸としたまま売却するとすれば、そのままで改修されない可能性も残ります。

ですから、即刻改修させるか、売却するまでに必ず改修する旨の念書を現時点で書かせるか、どちらかの方法を選択するのがよいのではと思います。

このケースは、法律的には明快ですが、実際のあと始末は大変になります。
相手に対して即刻改修を要求するためには、まず理事会に諮って決議をとり、それを基に申し入れ書を届けます。この段階で壁が共用部分であることや、勝手に撤去できないことを丁寧に伝えることが肝心です。
そして、撤去に応じるか否かについて、一定の回答期限を設けてください。期限内に撤去に応ずる旨の回答がなければ、臨時総会を開いて訴訟を含む決議をとることも考えてください。
改修工事はその区分所有者の自己負担で行うように求めます。その際、改修工事の仕様を管理組合で指定することになります。基本はそのマンションの界壁の仕様と同様になります。また、工事完了後も改修部分は共用部分であることを再確認しておくことが必要です。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/20080425/518907/

RES

管理会社に組合員名簿の提出を求めても「個人情報保護法」等を理由に提出しないのだが… ＨＰ管理員 2008 年 04 月 23 日 (水) 19 時 39 分 No.641

≪マンション管理新時代≫

Ｑ：管理組合として某管理会社に組合員名簿の提出を求めても、管理会社は、組合員名簿は個人情報に当たるため管理組合への提出は絶対にできないと主張します。根拠は「管理委託契約書」に記載してある「個人情報の取り扱い」（特定の個人を識別できる組合員名簿については、管理会社が定める『個人情報保護規定』等に従い取り扱うものとする）の条項だそうです。
この場合どう対処すればよいのでしょうか？
ちなみに、管理会社が定めたという『個人情報保護規定』の内容をフロントマンに尋ねても、回答がありません。

Ａ：管理会社を会員とする高層住宅管理業協会が 2005（平成 17）年に発表した「マンション管理業における個人情報保護ガイドライン」では、管理組合と個人情報保護法について、下記のように記載されています。本件を考えるに当たっての出発点になると思います。

管理組合運営においては、総会の開催や管理費等の請求等のために組合員の名簿等を、自然災害等緊急時における連絡のために入居者名簿等の帳票を作成していることが一般的です。
組合員等（組合員及び入居者をいう。以下同じ。）が特定される情報は、個人情報保護法に定める「個人情報」に該当します。ただし、管理組合が取り扱っている個人情報の量は多くはありませんので、ほとんどの管理組合は同法に定める個人情報取扱事業者には該当しないものと考えられます。
しかしながら、個人情報保護法の施行に伴って、個人情報保護やプライバシー保護の認識がさらに高まることが予想されますので、今後は管理組合においても組合員等に属する個人情報を慎重かつ適正に取り扱うことが必要になります。

では、管理組合が取り扱う個人情報にはどのようなものがあるでしょうか。

マンションごとにその範囲・内容は異なりますので、マンション標準管理規約（以下、標準管理規約）から、想定される主な帳票

例を挙げてみます。
駐車場使用者名簿／ペット飼育会名簿／管理費、修繕積立金等滞納状況表／組合員名簿／勤務先、緊急連絡先／理事会役員名簿／組合員預金口座一覧／専門委員会委員名簿／督促経過記録および関連書類／議決権行使書／総会議事録／総会、理事会議事録閲覧請求書

標準管理規約では、これらの管理組合による個人情報の取り扱いについて、次のように定めています。

64 条（帳簿類の作成、保管）
理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

以上から、ご質問者がお住まいのマンションの管理規約が標準管理規約に準拠していれば、「組合員名簿等」の個人情報は、管理規約の定めに従って管理組合理事長の責任で作成・保管し、閲覧に供されるものと位置付けられます。

留意すべきは、個人情報の作成、保管、閲覧等に関するルールを整備していない管理組合もあることです。管理組合が個人情報を適正に管理するには、取り扱っている個人情報の種類やその利用目的、第三者への提供や管理組合内部における情報管理の仕組み、第三者から情報開示を求められたときの対応に関するルールをつくり、その周知徹底を図ることが大切です。

さて、ご質問にある“管理会社は、組合員名簿は個人情報に当たるため管理組合への提出は絶対にできないと主張”している点について検討してみましょう。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/20080422/518761/

RES

ＨＰ管理員 2008 年 04 月 23 日 ㈬ 19 時 42 分 No.642

≪マンション管理新時代≫

結論から先にお答えしますと、管理組合理事長名で正式に管理会社に対して情報提供を申し出たら、管理会社は拒否できません。これは、マンション管理センター主催のセミナーで講師をされた弁護士の発言です。個人情報保護法の施行以降、第三者への個人情報の提供の制限について誤解したり過剰に反応したりといった弊害が出ています。もちろん、組合員の管理費等の振替口座や勤務先などは、個人を特定する以上のプライバシーに当たるので、管理組合からの請求や管理会社からの提供は慎重を要します。ただし、管理費等の滞納者の氏名を管理会社から提供させてこれを公表することは、管理組合が区分所有者全体の共同の利益を追求するうえで必要であり、手段や方法については配慮すべきですが、公表自体はできるとされています。

以下に、上記のセミナーで講師の弁護士が発言された、管理会社が拒否できない根拠と理由を記載します。

1）管理会社は、管理組合との管理受託契約に基づいて管理事務を遂行している。
2）管理会社が個人情報を保有している根拠は、管理受託契約に基づく管理事務を行うためである。
3） 管理組合の構成員等（区分所有者、同居人、占有者）に関する個人情報は、本来、管理組合が整備・保管するものである。

4）受託者（管理会社）が委託者（管理会社）に委託者の構成員等に関する個人情報を提供することは、個人情報保護法 23 条の「第三者提供」には当たらない。

なお、一部の区分所有者からなる組織や団体、一人または複数の区分所有者は、管理の委託者（管理組合）ではないので、管理会社に対して個人情報の提供を要求できません。要求されても管理会社は拒否できます。

さて、ご質問に戻りましょう。

管理会社には、管理業務の委託者である管理組合に対して個人情報を提供しても個人情報保護法に抵触しない根拠を提示し、使用目的を明確にして再度申し入れを行いましょう。管理会社が個人情報の提供を拒否するのは、嫌がらせのためなどではなく、個人情報保護法に抵触するのではないかという恐れ・心配からと思われます。その恐れが取り除かれ、管理会社が適切な判断に至れば、問題は解決します。ただし、管理組合が個人情報を受理して管理する場合は、上記に記載したように、その取り扱いには十分注意したうえで、「保管責任者」や「閲覧基準」などを細則で定めておく必要があります。

次に、ご質問にある“管理会社が定めたという「個人情報保護規定」ですが、これはあくまでも管理会社の内部規定と考えられます。外部に提示できない内部規定であるなら、委託者である管理組合はこれに従う必要はないと申し入れて、決着を図るべきです。管理会社が高層住宅管理業協会の会員である場合は、上記の「マンション管理業における個人情報保護ガイドライン」に照らし合わせて業界基準との違いを問い質し、改訂を求めてみましょう。
それでも管理会社が内部規定を改訂しなかったり撤回しなかったりで対応するなら、お住まいのマンションの管理の今後に重大な問題を起こしかねません。最悪の場合、管理会社を変更しようとしても、管理会社が内部規定を盾に名簿の引き渡しや閲覧を拒否することも考えられます。ここはキチンと決着を図ることをお勧めします。

注：個人情報保護法では「個人情報」と「個人データ」をそれぞれ定義して使い分けていますが、この回答中では特に区分せず、「個人情報」と表記しています。

＜個人情報保護法の言葉の定義＞「個人情報」とは、生存する個人に関する情報で、氏名、生年月日、特定の個人を識別することができるものを言う。「個人データ」とは、個人情報データベース等を構成する個人情報（コンピューターの中にファイルとして格納されているケースだけでなく、紙でも識別ファイリング化されていれば対象となる）を言う。「個人データの第三者提供の制限」とは、一定の場合を除き、あらかじめ本人の同意を得ずに個人データを第三者に提供してはならないことを言う。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/20080422/518761/?P=2

施設使用を巡り、マンション管理組合と“衝突”する三角山放送局が特別番組 ＨＰ管理員 2008 年 04 月 23 日 (水) 09 時 11 分 No.640

≪ＢＮＮ≫

マンション管理組合がスタジオ玄関を施錠、施設の明け渡しを要求。

　札幌市西区の「レンガの館」（八軒１条西１丁目）は、1929 年に缶詰工場として造られ、市の都市景観重要建築物の第一号に指定された建物。喫茶店などを経て 2006 年３月、コミュニティーＦＭ「三角山放送局」（76.2MHz）が移転、サテライト

スタジオとして放送を行っている。

三角山放送局が移転した発端は、「レンガの館」が03年から始まったＪＲ琴似駅北口再開発事業で建設された40階建て高層マンション「ザ・サッポロタワー琴似」の共用部分として保存され、三角山放送局を運営する「らむれす」（杉澤洋輝社長）がＪＲ琴似駅北口市街地再開発組合から管理を委託されたためだった。

ところが昨年９月、マンション住民で構成され、レンガの館の所有者でもある「ザ・タワーシティ団地管理組合」から、「集会所として利用できない」とマンションの売主に苦情が寄せられた。管理組合と売主、再開発組合、市で利用についての協議を進めていたが、管理組合は３月末でのレンガの館の明け渡しを要求していた。

らむれすが「集会所として使用を妨害したことはなく、管理を委託されている」として明け渡しを拒否すると、管理組合は３月31日に「レンガの館」正面玄関を施錠。同放送局のスタッフは裏口から出入りしてラジオ放送を続けているが、「公開的用途」とされているホール部分は現在、使用できない状態となっている。

同放送局は22日午後３時半から５時まで、この問題に関しての特別番組を放送する。番組ではこれまでの経緯や詳細を説明し、リスナーからの意見や質問を受け付けて紹介する。また、当日はインターネットでも同時放送、翌23日午前３時30分から５時までは再放送を行う。

「らむれす」は今月８日、札幌地裁に占有使用妨害禁止の仮処分命令を申し立て、正面玄関の開錠を求めている。一方、管理組合は、26日に開かれる総会で「レンガ館の明け渡しに関する訴訟提起」を議題とする予定で、両者の主張は平行線となっている。

http://www.bnn-s.com/news/08/04/080421192232.html

RES

修繕積立金を充当して専有部分の改修工事を実施しようとしている。違法行為にならないのか？ ＨＰ管理員 2008年04月18日（金）22時08分 No.639

≪マンション管理新時代≫

Ｑ：築25年のマンションです。数年前の大規模修繕で給水管の共用部分は取り替えましたが、専有部分の改修工事を現在の理事会が検討しています。改修工事そのものは総会決議で実施できると思うのですが、その費用まで修繕積立金を充当しようとしています。
管理会社の見解は「修繕積立金で費用負担はできない。負担する場合は区分所有者全員の承認が必要」であると確認したのですが、区分所有者全員の承認がなく強行した場合、違法行為にならないのでしょうか。

Ａ：修繕積立金を取り崩して、専有部分の改修工事の費用に充当できるのかということですね。
標準管理規約によりますと、修繕積立金を取り崩すことができるのは、計画的修繕や敷地共用部分の管理に必要な経費の場合に限られています。

修繕積立金に関しては、区分所有法で明確に規定があるわけではありません。「共用部分の負担に任じ」という法19条を根拠として定められたものです。ですから、根本にあるのは、共用部分の維持管理のために徴収されるものが積立金である、という考え

方です。

さて、このような積立金を専有部分の改修工事を実施するために充当することができるのでしょうか。
一つひとつ考えていきましょう。

まず、積立金の使途は限定されていますから、取り崩すには規約変更が必要となり、そのうえで取り崩すことになります。規約変更には４分の３の特別決議、取り崩す際には通常決議の議決が必要と考えられます。

では、決議（多数決）があれば、反対者がいても専有部分の改修工事を実行することは可能でしょうか。
もう一度元に戻って考えてみますと、専有部分の改修工事のために積立金を取り崩すことは、各区分所有者にほぼ均等に積立金を払い戻すことと同じことになります。
払い戻すためには、各住戸において分譲時から今日まで積立金がどれだけ支払われ、また共用部分等の維持費用としてどれだけ支出されたのかを計算し、各住戸の残存積立金を割り出し、その金額を払い戻すようにしないと公平とは言えません。しかし、現実にはそのような作業は不可能でしょう。

そもそも、標準管理規約で積立金の取り崩しが想定されているのは、建て替え時の不参加者への返還や、マンションが消滅して管理組合が解散する際に財産清算を行う場合に限られています。これらは、いずれもマンションそのものが解体されることを前提としています。多数決原理に基づいて積立金の払い戻しを受けられるケースとして、特別な扱いを受けていると考えてよいでしょう。
そうしますと、マンションが存続していく状況下での多数決原理による積立金の払い戻しは認められないと考えるべきだと思います。

積立金として支払われた金員は、その都度、共用部分の維持管理のために利用する「拘束性のある金員」に変質したと考えるべきではないでしょうか。そうなれば、目的外の利用を多数決で決めることはできません。

次に、全員が同意したら取り崩せるのかということについても考えてみましょう。
この同意は、全住戸に要する改修工事費を明確にしたうえで取るべきことになると思います。区分所有法における多数決原理は排除され、共有財産の処分を決める民法の共有関係に立ち戻って解決することになります。

それでも共用部分と専有部分を一体的に工事する必要性があるのであれば、工事が不可欠となる専有部分については「みなし共用部分」とするように、総会の特別決議でまず規約を改正すべきでしょう。そうすれば、積立金を専有部分向けに取り崩すという問題は発生しません。
要するに、ある専有部分の工事をしないと全体の不利益となることが明らかなのであれば、その部分を共用部分とみなすようにしなければダメだということです。それ以外の状況では、積立金を取り崩して専有部分の工事代金に充当することはできないと考えます。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/20080418/518590/

RES

アップ報告 ＨＰ管理員 2008 年 04 月 17 日（木）18 時 38 分 No.638

「決算書の見方は？」のなかの

「特殊建築物等点検費（定期報告）の確認点」

http://www.h-mansion-net.npo-jp.net/kessansyo/kamoku/tokuken-shisyu.html

アップしました。

その他の項目も徐々にアップしています

RES

「管理者管理方式」は老朽マンションのセーフティーネットになるのか？ ＨＰ管理員 2008 年 04 月 16 日 (水) 15 時 04 分 No.635

≪マンション管理新時代≫

結論から書きます。いま、国土交通省が導入を進めようとしているマンション管理の外部への全面委託方式は、高齢化が進み、修繕積立金も乏しく、役員のなり手もなく、管理組合が機能していない老朽マンションにとってはセーフティーネットにはなり得ないと私は考えます。過度の期待は禁物です。

国交省が４月 10 日に公表した「マンション管理の新たな枠組みづくりに関する調査検討報告書」（マンション管理センター「新たな管理方式検討委員会」作成）は、区分所有者以外の第三者をマンションの「管理者」に選任して管理を任せる「管理者管理」と、マンションの建物・敷地全体の管理・処分を外部機関に信託する「信託活用」の二つの方式を検討し、このうち「管理者管理方式」について本格的導入を前提に具体的な対策を練るよう提言しています。ここ数年、マンション管理関係者の間で話題になってきた「管理者管理方式」の骨格と課題が、この報告書で初めて明らかにされました（詳しくはニュース参照）。

これだけマンションが多様化している現在、新しい管理方式を導入してマンション管理の選択肢を増やすこと自体はよいことだと思います。それでも、今回の報告書を読む限りでは、かねがね気になっていた懸念は払拭されませんでした。
一部の報道では、高齢化や賃貸化の進行で役員のなり手がなくなって理事会が機能しなくなった管理組合、マンション管理に無関心な人が多数派を占める管理組合にとって、今回の「管理者管理方式」はまさに“福音”であるかのような扱いが見られます。
本当にそうでしょうか。
報告書ではマンション管理士のヒアリング結果として、次のようなマンションの例が報告されています（報告書の記述を要約）。

●単棟ファミリー型・築 30 年
名前だけの役員で理事会が機能しておらず、管理会社に任せきりだったが、（1）３分の１の住戸が管理費等を滞納している、（2）滞納額は年間収入額を優に超えて管理組合に資金が全くない、（3）外壁塗装はもちろん鉄部塗装も行われず室内への漏水もひどい状況にある、という理由で管理会社から管理委託契約の継続は困難との申し入れがあった。問題が多すぎて現行の管理委託費ではとても受託できないという。区分所有者がマンションを売却しようとしても、問題が多いために買い手が金融機関にローンを断られ、売却できない。

●投資型・築 24 年
区分所有者がみな無関心で、理事会も総会も開かれず、修繕積立金はほとんどなく、未収金も長期にわたり放置されている。外観もすでにスラム化の様相を呈している。管理会社が修繕積立金増額による資金確保、修繕工事の実施を提案しても、合意形成ができない。このままでは管理委託契約の継続は難しいと管理会社が申し入れてきた。

●複合用途型・築 25 年
3 年前に自主管理に移行して 80 歳の理事長一人が頑張っているが、他の居住者も高齢化し、理事会を構成できない。屋上の給水タンクからの漏水が始まり急を要する状態だが、年金生活者が大多数を占め、一時金の徴収、修繕積立金増額による資金確保についての合意形成も困難で、管理を引き受ける業者も見つからない。

管理会社のヒアリング結果ではここまで悲惨な事例は挙げられていませんが、区分所有者から理事長のなり手が出てこないため、やむを得ず管理者管理方式にすでに移行している投資型マンションの例、同じく投資型マンションで総会の出席率が低くて大規模修繕工事の実施を決議できず、管理規約も改正できない例が挙げられています。
また、マンション管理センターの相談事例では、管理士のヒアリング結果と同様の事例のほか、理事長にすべて任せていたら修繕積立金を持ち逃げされてしまった例、管理組合も規約もなく、賃貸化が進んで修繕のめどが立たない例などが報告されています。

このように、建物の老朽化、居住者の高齢化、住戸の賃貸化が進み、修繕積立金も乏しく、管理費の滞納率が上昇しているようなマンションから依頼を受けて、二つ返事で管理者の重責を引き受けるプロがはたしているでしょうか。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/20080416/518416/

RES

ＨＰ管理員 2008 年 04 月 16 日 (水) 15 時 05 分 No.636

≪マンション管理新時代≫

「管理者」となれば、そのマンションの財産の保全・管理に全面的に責任を負うことになります。いざというときに備えて財産を保全できるだけの資力、信用が問われます。そうしたリスクを考慮すれば、個人で活動するマンション管理士はもちろん、小規模な管理会社でも簡単には引き受けられない可能性があります。

そのプロが誰の紹介なのかも大問題です。住民同士がいがみ合っているようなマンションでは、役員や居住者が紹介したプロは、対立している住民側からは間違いなく“ひも付き”とみなされます。建て替えの手続きに長けたプロが管理者になれば、その時点でマンションの運命はほぼ決まります。第三者性・公平性を保った信用ある組織の紹介でなければ、全面委託についての合意形成は困難だと思います。

「報酬」も大問題です。余計なお金をかけたくないから管理費を安く、修繕積立金も最低限でやってきた管理組合が、全面委託した管理者に対して相応の報酬を支払うでしょうか。管理者が管理業務について全責任を負うことを前提にすれば、いまの管理委託契約に基づいた管理費以上の金額がかかることは容易に想像がつきます。資金力のある管理組合しか相手にされない可能性は十分あり得ます。

いったん移行したら、管理者は“任期無制限の理事長”のような存在になります。もし、その権力を盾に不正が行われたら、管理組合はどうやって対抗するのでしょうか。外部委託した管理者を解任するためには、その管理者がおそらくは議長を務めるであろう総会の決議が必要になります。容易ではありません。仮に解任できても、それが外部に伝われば、次のなり手探しは大変でしょう。一方、解任できないので訴訟で決着を付けようとしても、区分所有者を代表できる「管理者」は管理組合の内部にはいません。そもそもプロの不正を管理組合が簡単に見抜けるのかという問題も横たわっています。
管理組合側からの解任ではなく、管理者がサジを投げる可能性もあります。管理委託契約の継続を拒否する管理会社があるように、

管理組合の資金が尽きて改善できる可能性もなくなったら、職を投げ出してしまう管理者がいても不思議ではありません。

新しい管理方式の検討では、先に挙げたような、このままでは見捨てられてスラム化するしかない、管理組合が機能していないマンションに対する対応策が問われていたはずです。しかし、今回の報告書の結論部分では、その点は「管理者管理方式」の課題とは区別されて「別途検討する必要がある」と記されています。一方、管理者管理方式については「区分所有者が無関心なまま安易に管理事務の負担軽減を求めて導入されることは危険である」という記述もあります。

もう、おわかりいただけたことでしょう。
先に挙げたような管理組合が機能していないマンションは、たとえ新しい「管理者管理方式」が本格的に導入されたとしても、その恩恵を受けられる可能性はほとんどないのです。
管理者管理方式の導入は、次代に生き残ることができるマンションをふるいにかけてその格差を固定する、本格的な「マンション選別の時代」の始まりなのかもしれません。

この制度が老朽マンションのセーフティーネットにはならないことを国交省は速やかに明らかにして、そうしたマンションに対する対策も並行して進めることを明確にすべきだと思います。このままだと「外部全面委託の解禁」が一人歩きして、区分所有者や居住者のマンション管理に対する当事者意識がさらに「低きに流れる」傾向を助長するだけになるのでは、と心配です。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/20080416/518416/?P=2

ＨＰ管理員 2008 年 04 月 16 日（水）15 時 07 分 No.637

この制度が老朽マンションのセーフティーネットにはならないことを国交省は速やかに明らかにして、そうしたマンションに対する対策も並行して進めることを明確にすべきだと思います。このままだと「外部全面委託の解禁」が一人歩きして、区分所有者や居住者のマンション管理に対する当事者意識がさらに「低きに流れる」傾向を助長するだけになるのでは、と心配です。

この通りだと、ＨＰ管理員も考えます

マンション関連法の制定・改正後も管理規約などが改正されていないのだが… ＨＰ管理員 2008 年 04 月 15 日（火）19 時 42 分 No.632

≪マンション管理新時代≫

Ｑ： 管理規約について当マンションは管理会社が管理を行っているが、最近の区分所有法・適正化法・円滑化法を反映していないので、国土交通省作成の「標準管理規約」に準じて改正するように管理会社に迫っているものの、いっこうに改正しようとしないので困っています。
多分、管理会社の「面子」の問題で渋っているようであるが、何かよい方法はないでしょうか？
当マンションの区分所有者は高齢者が多く、ネットも見ていないし、理解・関心もあまりない。管理委託契約書も同様に、国土交通省の標準とは違いすぎる状況です。

Ａ：　管理規約は、共同でマンションの管理を行う区分所有者の団体（管理組合）の最高自治規範として、極めて重要な意義をもっています。

いまでこそそれぞれの管理組合に管理規約があるのは当たり前のように考えられ、国土交通省が「参考」として発表している「マンション標準管理規約」の存在が浸透していますが、そもそも区分所有について基本的な所有関係や共同管理のあり方を定めた「区分所有法」は、1962（昭和 37）年に最初に制定された当時、「自治のための基本ルールは管理規約という形で定めることができる」としていました。そのため、古いマンションでは管理規約を持たない管理組合も、なお存在しています。
また、83（昭和 58）年に旧建設省が関係団体等に通達した初期の標準管理規約（「中高層共同住宅標準管理規約および中高層共同住宅標準管理規約コメント（改訂版）」）が出来るまではひな形となるモデルもなく、管理規約はそれぞれの分譲会社や管理会社が作成していたため内容もまちまちで、大事な事項が欠落していたり、不公平な内容となっていたりで、問題が山積していました。
その後、標準管理規約については幾多の改正が行われ、2004（平成 16）年には、2000 年以降のマンション管理に関する法制度の充実を踏まえて大幅に見直され、現行の「マンション標準管理規約（以下、標準管理規約）及び同コメント」として発表されました。

では、ご質問者の“管理規約について当マンションは管理会社が管理を行っているが”という点について考えてみましょう。

冒頭に申し上げたように、管理規約は、区分所有者の団体（管理組合）の最高自治規範であり、これを管理する主体は管理会社ではなく、区分所有者自身なのです。
ご質問の内容からは、日常の管理組合運営を遂行するうえで基本となる規範がマンションの現状に適合していない、問題が生じたときに可及的速やかに対応できない、さらにはマンション管理に関する法制度に対応していないといざというときに身動きがとれない――といった危惧や不具合を感じます。
厳しい言い方になりますが、“管理会社に迫っているものの、いっこうに改正しようとしないので困っています”といった他人任せではなく、“自分たちの管理規約を自分たちで改正する”という気概を持つことから始めることをお勧めします。

次にどのようにして管理規約の改正に取り組めばよいかをご説明します。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/20080415/518436/

RES

ＨＰ管理員 2008 年 04 月 15 日 ㈫ 19 時 44 分 No.633

≪マンション管理新時代≫

管理規約改正案を作成するには区分所有者の協力や合意形成が不可欠です。当然、それなりの準備期間が必要となります。まずは、何の目的で、なぜこの時期に管理規約の改正を検討するかについて、理事会で論議することが必要です。
例えば、「現在起きている諸問題の解決のための改正」、「将来のトラブル発生を予防するための改正」、「マンション関連法の制定等に伴う改正」などを目的として、理事会の下に「規約改正検討委員会」といった名称で専門委員会を設置するよう働きかけてはいかがでしょうか。

「規約改正検討委員会」では、（1）改正の目的、（2）改正の範囲、（3）全体日程、（4）取り組み方法、（5）費用――など

をまとめた規約改正の骨格案を作成して理事会に上申し、承認を得たうえで本格的な改正案作成に取り組むことをお勧め致します。
この段階で留意すべきは、区分所有者への広報です。ご承知のように、管理規約の改正には総会における特別決議（区分所有者の総数並びに総議決権数の各４分の３以上）の賛成が必要になります。スムーズな合意形成を図るには、管理規約改正に取り組んでいることの告知をはじめ、区分所有者からの意見集約、検討経過の告知、途中経過の説明会（意見交換会）など、各段階で区分所有者とコミュニケーションを図ることが重要な決め手となります。
ご質問には“当マンションの区分所有者は高齢者が多く、ネットも見ていないし、理解・関心もあまりない”とありますが、こうした状況ではいきなり告知しても区分所有者の意識統一は図りにくいと思います。まずは、「管理規約の存在と重要性」について管理組合役員が認識を一つにすることから、規約改正の活動を始められるのがよいと思います。

規約改正案の検討に際しては、「ひな形」である標準管理規約を参考に、ご質問者のマンションの形態に合わせながら、区分所有者や理事会の意思を反映していきます。
関連する情報の収集や改正案の作成にはかなりの手間と知識を必要とします。マンション管理士などの専門家を委員会にオブザーバーとして参画させることを検討するのも一つの方法です。専門家に期待できるのは、現管理規約の問題点の抽出、情報の提供、委員会の進め方の支援、改正案の提案と取りまとめに関するアドバイスや支援です。そうした業務を委託する場合には、「規約改正検討委員会」の運営費用として予算を確保する必要もあります。

ご質問にある“管理委託契約書も国土交通省の標準とは違いすぎる状況”についても説明します。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/20080415/518436/?P=2

ＨＰ管理員 2008 年 04 月 15 日 (火) 19 時 45 分 No.634

≪マンション管理新時代≫

マンションを管理していくには、建物や設備・施設などのハード面から会計や法律といったソフト面に至る様々な専門知識が必要ですが、一般的には管理費を納めればあとは管理会社がすべてやってくれると考える区分所有者が大半を占めているのが現状です。このため管理委託契約書の内容が不明瞭であったり、契約内容が管理組合に不利益だったりするケースが多々ありました。
これらの問題を解決するため、管理委託業務の範囲・方法の多様化、2000 年の「マンション管理適正化法」の制定を受け、03 年に「マンション標準管理委託契約書及び同コメント」が国土交通省より通知されました。これが現在の「標準管理委託契約書」です。

標準管理委託契約書は上記の標準管理規約と同じようにあくまでも「ひな形」であり、これを基準に管理業務を委託しなければならないというものではありません。それでも、この標準管理委託契約書を参考とすれば、次のようなメリットを得ることができ、「参考」とする価値は十分にあると考えます。
（1）管理会社との契約内容の確認が容易になる
（2）管理会社に対する信頼感が向上する
（3）公平さを保つことができる
（4）ずさんな業務が排除される
（5）契約内容が明確となり、トラブルを防止できる
（6）委託料金の比較が容易となり、管理業者の選別に役立つ

なお、マンション管理適正化法には、（1）業務処理の原則、（2）重要事項の説明義務、（3）契約成立時の書面の交付義務、（4）

管理事務の報告、（5）財産の分別管理、（6）基幹事務の再委託の制限――など、マンション管理業者の「業務規定」が定められています。管理会社はこの規定を遵守することを前提に、管理組合と管理委託契約書を締結しなければなりません。管理組合でもこの点は熟知していなければなりません。

ご質問によれば“現行の管理委託契約書が標準管理委託契約書とかなり違う”とのことですので、早急に管理組合理事長名の文書で管理会社に対して相違点について、期限を定めて資料提出と説明を求め、必要ならば管理委託契約書の改訂に向けた交渉を行う必要があります。その際には、（1）マンション管理適正化法に定められた業務規定が守られているか、（2）業務委託内容に不明朗な点はないか、（3）管理組合にとって不利益な条項はないか、（4）記載内容がキチンと実施されているか、⑸委託料の見直し（低減、削減）の観点から問題点はないか――などを重点的にチェックする必要があります。

なお、チェックに当たっては、管理委託契約書の「委託業務」の内容を精査し、そこに「管理規約の改正」があるか、確認してください。記載があれば、業務の遂行を管理会社に強く申し出てください。管理組合理事長名による問い合わせまたは標準管理委託契約書との比較説明の要請があれば、管理会社は「管理委託契約書の改訂」について無視や放置はできないことになっています。それでも動かぬ場合は、債務不履行として、管理会社の変更も視野に入れて管理委託契約の解約も検討する必要が出てきます（ただし、現実に変更となると大変なのも事実ですが…）。一方、記載がなければ、管理会社を当てにせず、管理組合で自主的に取り組む必要があります。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/20080415/518436/?P=3

【マンション快適ライフ】共用部分の電気代節約術　ＨＰ管理員　2008 年 04 月 15 日 ㈫ 19 時 00 分 No.631

≪YOMIURI ONLINE≫

契約プラン見直し　省エネ電球と交換

　マンションの管理費節約に知恵を絞っている管理組合は多い。共用部分の電灯やエレベーターなどにかかる電気料金は、電力会社との契約見直しや省エネ電球への交換など工夫をすれば節約できる。

　マンション管理会社の三井不動産住宅サービス（東京）では、「電気料金の契約プランが最適かどうか見直してみて」と助言する。契約プランを変更するだけで電気料金が安くなる場合があるからだ。

　例えば、東京電力であれば、「業務用電力」という契約から「業務用季節別時間帯別電力」に変更する方法が考えられる。エレベーターが複数あるような大規模マンションでは、高圧の「業務用電力」の契約をしている場合が多い。昼間の電力使用量が多いマンションには向いているが、夜間に多い場合は「季節別時間帯別」の契約にした方が安くなることがある。横浜市の３５０戸のマンションはこの契約変更をした結果、電気料金が６６万円減って年間３４４万円になった。

　一方、小・中規模のマンションでは一般に、電灯用と動力用と契約を別々に結んでいることが多い。東京電力の場合、この二つの契約を一本化し、「低圧高負荷契約」に変更すると、基本料金などの設定の違いから、割安になることがあるという。

　三井不動産住宅サービスでは、「新築時には一般的な電気料金プランで契約しているので、入居から１年以上経過して年間の電気の使用状況を把握した上で、契約内容の見直しを」とアドバイスする。

必ず安くなるわけではないが、東京電力に問い合わせれば、これまでの使用実態から試算してもらえる。中部電力でも、契約変更によって割安になるケースがある。

　電気料金削減の相談を受けることが多いマンション管理士の深山州（みやましゅう）さんは「様々な削減策を組み合わせると、より効果が大きくなる。住民がすぐにできる対策もあります」と話す。

　具体的には、〈１〉白熱灯を省エネタイプの蛍光灯に交換する。電灯カバーの大きさによっては蛍光灯が入らない場合もあるため、カバーごと交換することも検討する〈２〉２４時間点灯の場合、昼間の点灯が不要な場所は、明暗感知器を設置し夜間だけの点灯にする〈３〉人が近づいたときだけ電球がつくセンサーを導入する――などだ。

　神奈川県相模原市の８８戸のマンションでは、電気料金が年間約１８５万円。この三つの方法を実行したところ、１５万６０００円の削減に成功した。感知器の取り付け工事費などに３５万円、電球代に３万５０００円ほどかかったが、３年かからずにコスト回収できる見込みだ。

　「電灯を変えるときは、防犯面やデザイン性も考慮したい。電気料金の削減を検討するときは、数字をきちんと示して話し合うと、合意を得やすい」と深山さんは話している。

http://home.yomiuri.co.jp/news/20080415hg01.htm?from=yoltop

RES

不動産の取引に関する紛争等を類型的に取りまとめた「不動産トラブル事例データベース」をインターネットを通じて配信します
ＨＰ管理員 2008 年 04 月 14 日 (月) 20 時 56 分 No.629

≪国土交通省≫

～平成２０年４月１４日より http://www.retio.jp にて配信開始～

　この度、不動産の取引に関する紛争等を類型的に取りまとめた「不動産トラブル事例データベース」のサイトの運用を４月１４日より開始します。
　当サイトでは、データベース化した不動産取引に係る紛争事案を消費者がインターネット環境を使って検索することにより、判例、特定紛争、行政処分といった事例毎に、要旨、概要、紛争の結末や留意点などの情報を入手することができます。
　国土交通省としては、これらの情報を広く一般に提供することにより、不動産取引に係る紛争の未然防止や、早期解決等が図られることを期待するものであります。
　現在、データベースに登録している紛争等の事例数は１６５件となっていますが、今後、時代に即した新たな事例などの追加更新を行い、データベースの充実を図っていく予定です。

サイト名
　不動産トラブル事例データベース

サイトアドレス

　http://www.retio.jp

添付資料

　提供画面イメージ

http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha08/01/010414_.html

RES

ＨＰ管理員 2008 年 04 月 14 日 (月) 21 時 00 分 No.630

不動産トラブル事例データベース

制作：国土交通省

運営：不動産適正取引推進機構

http://www.retio.jp/

分譲マンション固有のトラブル

http://www.retio.jp/cgi-bin/search2.cgi?bigcategory=7

機械式駐車場で点検業者の塗った潤滑オイルが垂れて車を汚された。理事会は対応しないが、どうすればよいか？ ＨＰ管理員 2008 年 04 月 11 日 (金) 23 時 54 分 No.628

≪マンション管理新時代≫

Ｑ：管理組合所有のマンション内の機械式立体駐車場（２段式）でパレット（駐車スペース）の１階に駐車しています。２階部分の床にチェーンが装着されパレットを動かしています。毎月点検業者がチェーンに潤滑オイル油を定期的に塗っていますが、１階に駐車している私の車にこのオイルが垂れて数個所にわたり時々付着していることがあり、理事会に証拠写真を示して抗議しました。ところが、理事会からは「単に汚れであるので気の毒であるが清掃してください」という回答が来ました。

まだ３年未満の高価な外車です。この油が塗装に無害であると証明せよ、と再度抗議しています。車両のディーラーも「雨水でも放置するとレンズの働きで塗装面むらが出るので無害ではない」と言っています。石油製品と塗装が付着したものを“単なる汚れなので拭き取れ”とは納得いきません。理事会は点検業者に注意をするとか、油の落下防止措置を取ることもなく、全く関心がない状態です。
管理組合に対して駐車料金の不払いか供託も考えています。良策をご指導ください。

Ａ：『理事会は点検業者に注意をするとか、油の落下防止措置を取ることもなく、全く関心がない状態です』――これでは、共用部分を管理する立場の理事会（管理組合）として問題があるようです。

共用部分としている機械式立体駐車場の管理に瑕疵があり、それを原因とした損害が生じた場合は、原則として管理組合がその被

害者に対して賠償等の責任を負います。
ただし、本相談にある点検業務は管理組合が業者に委託しているものであり、理事会（管理組合）は、機械式立体駐車場の管理を管理委託契約内の業務として管理会社に委託している場合は管理会社、また、点検業者（メーカーなど）に直接業務委託をしている場合はその点検業者に対して、被害状況と原因の調査を指示しなくてはなりません。調査の結果、油垂れによる被害が社会通念上においても受忍限度を超えるような損害であれば、委託した業者がその責任を負うことになります。

ご相談者様のとるべき対応としては、理事会（管理組合）に対して、再度、調査指示などを依頼するほか、管理組合が付保している「施設賠償責任保険」での対応も考え、保険代理店の見解も聞くように申し入れることです。
ただし、その際、『管理組合に対しての駐車料金の不払いか供託』などの行為をちらつかせるのは避けるべきです。

大規模修繕を含め、マンションにおいての工事は居住者が生活をしているなかでの作業となります。
本相談のように、工事などが原因となるトラブルの発生は予想されるものであり、管理組合のトラブル対策や業者のトラブル対応力はとても大切です。特に業者のトラブル対応力は重要な要素となりますので、業者選定時においても十分に考慮する必要があります。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/20080411/518330/

RES

灯油価格 ＨＰ管理員 2008 年 04 月 11 日 (金) 11 時 04 分 No.627

札幌市消費者ｾﾝﾀｰ調査価格の 4/10 調査分が発表されました

安値 83.8　高値 98.1　平均価格 91.61（消費税抜き）
平均価格で、前回（3/25）より　0.33 円の値下がりです。
次回調査は、4/25 予定のようです

RES

マンション管理、理事会を置かず会社委託化を提言…国交省 ＨＰ管理員 2008 年 04 月 10 日 (木) 22 時 18 分 No.624

≪YOMIURI ONLINE≫

　国土交通省は１０日、分譲マンションの管理制度を見直す方針を発表した。

　管理組合の理事会が担っている権限を民間の管理会社などに委託する方式を普及させる。住民の高齢化などで理事会運営が困難なケースが増えているためで、理事会がなくても修繕や立て替えが円滑にできるようにするのが狙いだ。

　マンション管理組合は、生活のルールや長期的な修繕計画の作成、修繕積立金の徴収などの業務を担う。国交省が策定した管理規約のモデルでは、所有者が役員となる理事会を置き、管理組合業務を担う方式を原則としている。一部のリゾート用や投資用を除き、ほとんどの管理組合が「理事会方式」を採っている。

しかし、築年数の古いマンションでは、住民の高齢化や住戸の賃貸化が進み、役員のなり手が不足し、最低限の修繕もできない例が増えている。このため、国交省は、管理会社などに管理責任を委託する方式を選べるように規約モデルを見直す。

ただ、受託した管理会社が不必要な修繕業務を繰り返したり、自社に関係する工事会社に高額で受注させたりする恐れもある。国交省は、管理会社の運営を所有者がチェックする体制や、修繕や契約情報の開示義務を管理会社に課すための新法なども検討する。

http://www.yomiuri.co.jp/national/news/20080410-OYT1T00609.htm

RES

ＨＰ管理員 2008 年 04 月 10 日 (木) 22 時 29 分 No.625

マンション管理の新たな枠組みづくりに関する調査検討報告書について

≪国土交通省≫

「マンション管理の新たな枠組みづくりに関する調査検討業務報告書」を公表します。

今後は、本報告書を踏まえつつ、国土交通省としてマンション管理のあり方について検討を進めていくこととしています。

http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha08/07/070410_.html

ＨＰ管理員 2008 年 04 月 10 日 (木) 22 時 31 分 No.626

≪国土交通省≫

マンション管理の新たな枠組みづくりに関する
調査検討報告書

平成２０年３月
財団法人マンション管理センター

http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha08/07/070410/01.pdf

超高層マンションの大規模修繕工事は 2013 年から急増！？ ＨＰ管理員 2008 年 04 月 09 日 (水) 19 時 23 分 No.622

≪マンション管理新時代≫

NPO 法人集合住宅維持管理機構（梶浦恒男理事長）が主催した「超高層マンションのリニューアル」セミナー（４月５日）に行ってきました。有料（資料代 5000 円）にもかかわらず、会場の大阪市立すまい情報センターの研修室には定員（70 人）を超える聴衆が集まり、立ち見が出るほどの盛況でした。

東京カンテイの調査では、高さ60m以上の超高層マンションは2006年現在全国に550棟、2010年には940棟あまりに上ると推定されています。そのメンテナンスや大規模修繕は一般的な中低層マンションとは異質なものといわれていますが、実際にどのように違うのか、実例はなかなか紹介される機会がなく、大変興味がありました。会場にあふれた聴衆も興味津々のようでした。

当日のテーマは、大きく分けると、超高層マンションの外壁大規模修繕工事の事例紹介と、海外における大規模集合住宅再生の動向解説の二つでした。

最初の講演者である日本ビソー仮設ゴンドラ事業本部営業推進部の小俣由起夫氏は、大規模修繕のサイクルを15年と30年でインプットすると、超高層マンションの大規模修繕工事は2013年以降に急増し、2023年のピーク時には年間160棟が工事にかかるという推計を披露しました。1棟250戸とすれば、2023年には4万戸の超高層マンションが大規模修繕工事を実施することになります。

超高層マンションと中低層マンションの外壁修繕工事で大きく異なるのは、作業にゴンドラを使う点でしょう。通常の枠組足場は高さ45mを超えると安全確保のための規制が格段に厳しくなるため、超高層マンションでは施工性や安全性、工事中の居住性を考慮して、ゴンドラと枠組足場を併用するか、もしくはゴンドラだけで作業するのが通常です。
小俣氏の説明では、そのゴンドラも年々改良が進み、ロングスパンタイプやコーナー部に使えるL字型タイプ、外壁の複雑な凹凸に対応する特注タイプ、2フロアを同時に施工できるタイプなどが実用化され、3フロア同時施工タイプも現在開発中だそうです。

連続バルコニーの有無などが工期を大きく左右する要因になるという説明もありました。連続バルコニーがあれば、各住戸間の隔て板をはずしてバルコニー内部を防水などの作業空間・通路とすることができます。連続バルコニーがないと、これらの作業をすべてゴンドラから行わなければならず、作業効率は低下します。超高層マンションの場合、外壁の修繕だけでも、仕様の検討から仮設計画の立案、試験施工、本施工、検査までで最低1年、通常は2年近くかかるそうです。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/20080409/518206/

RES

HP管理員 2008年04月09日（水）19時24分 No.623

≪マンション管理新時代≫

二番目の講演者である三井住友建設マンションサポートセンター作業所長の蛯名浩二氏は、大川端リバーシティー21の超高層賃貸マンション「リバーポイントタワー」（40階建て、塔屋2階、軒高120m、390戸）の外壁修繕工事の事例を紹介しました。
同マンションは1989年完成。外壁はタイルを打ち込んだPC版で構成され、連続バルコニーが外周を取り巻き、99年と06～07年の2回、外壁修繕を行っています。
外壁の修繕はゴンドラ側とバルコニー側で作業空間を区分して行いました。ゴンドラ側からは外壁表面のタイル補修、シーリング、手すり先端の塗布防水、コーティング、タイル洗浄などを行い、バルコニー側からは洗浄、タイル補修、軒天井や梁・壁、隔て板、竪どいの塗装、シーリング、サッシコーティング、換気フードの更新、エアコン室外機の排水管の更新などを行ったそうです。
工事の進め方は2回の工事の間で大きく変化しています。99年は短スパンのゴンドラの盛り替えで対応していましたが、2回目はロングスパンタイプとコーナー用、吹き抜け用の特殊ゴンドラを併用し、養生ネットも視界のよい黒いメッシュタイプに変えています。99年は屋上パラペットの金具からゴンドラを吊り下げたのに対し、2回目は屋上に吊り下げ用の自立した台車を設置しました。価格がどうなっているのかはわかりませんでしたが、ゴンドラ関係の器具類はこの10年、猛烈なスピードで“進化”し

ているようです。

とはいえゴンドラ作業には、建物の四面すべての同時施工が困難なため工区を分けざるを得ない、枠組足場のような人海戦術が使えないなど、特有の悩みもあるようです。10 分間平均風速が秒速 10mを超えたり雨が降ったりすると作業はできません。この現場におけるゴンドラの月間平均稼働率は 18%程度にとどまり、当初 12 カ月を予定していた工期は 15 カ月に延びたそうです。
気になるのは工費ですが、「マンションごとに仕様や形状も異なり、工事の進め方も異なるため、戸当たりいくらという一般的な表現は超高層マンションでは難しい」と蛯名氏は説明しました。ちなみにこのマンションの場合は 1 戸当たり「120 万円くらい」と質問に答えた蛯名氏ですが、「他の参考にはならない」（同）と強調していました。

最後の講演は東京大学大学院新領域創成科学研究科客員共同研究員の森田芳朗氏によるもので、カナダ、アメリカ、ヨーロッパの大規模マンションの再生事例が紹介されました。
老朽化した大規模な公共集合住宅が払い下げられて続々と民営化されている実態と、その背景について説明があり、防犯性の向上や画一的な環境の打破のため、長大棟の分割や上層階を撤去する「減築」、二つの住戸を一つにする「2 戸 1 化」を行って集合住宅全体のグレードアップを図っている事例が解説されました。
こうした手法は一般には「ダウンサイジング」と呼ばれています。

最も詳しく説明されたのは、カナダ・モントリオールの「ハビタ 67」（67 年竣工）でした。PC 造のボックスユニットを複雑に積み重ねた外観が有名なこの住宅は、もともとカナダ住宅公団が管理する賃貸住宅でしたが、85 年に居住者に売却されました。
その際、払い下げの受け皿として有限のパートナーシップ法人が設立され、建物の所有権は法人が持ち、居住者は法人の出資持分をおのおのが取得し、住戸の専用使用権を法人から賃借する形をとりました。管理はプロのゼネラルパートナー（管理者、法人の出資者でもある）が 18 名のスタッフを率いて行っています。
全体は 354 個のユニットから構成されていますが、パートナーシップ法人は建築家の監修の下、界壁や界床に穴を開けて住戸を拡大し、総戸数を 158 戸から 148 戸に減らしました。「2 戸 1 化」でサンルームを増設してリニューアルした住戸は、築 40 年にもかかわらず、市場では 2 億円近くで売られているそうです。

このほか、ニューヨークやシカゴ、ベルリンやアムステルダムなどの大規模住宅の再生事例も紹介されました。いずれも老朽化やスラム化の進行を防ぐため、「減築」や「2 戸 1 化」などのダウンサイジングによって資産価値の向上を図り、居住者層を高額所得者へ入れ替えようとする傾向は共通していました。
このようなダウンサイジングは、日本では都市再生機構が賃貸集合住宅でようやく実験を始めようとしている段階です。分譲マンションの場合は、ダウンサイジングでグレードアップを図ろうにも、「合意形成」という高いハードルが待ち構えています。居住者をふるいにかける点では建て替えと変わりません。難題です。

大規模修繕工事を繰り返し実施している超高層分譲マンションが「合意形成」や修繕積立金のハードルをどのようにクリアしたのか、私はその点を聞きたかったのですが、今回のセミナーではそこまでの話は出ませんでした。紹介事例は分譲マンションではなく、超高層特有の設備関係の話もほとんどなかったのは残念でした。

それでも、ベールにつつまれた観のある超高層マンションのリニューアルの実態を研究・公表しようと努力されている梶浦理事長（大阪市立大学名誉教授）はじめ集合住宅維持管理機構のメンバーの方々の努力には、心から敬意を表したいと思います。より大きな会場で開催するという次のセミナーでは、ぜひ超高層、できれば分譲マンションを取り上げて、大規模改修の課題が掘り下げられることを期待しています。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/20080409/518206/?P=2

利用者不足によって駐車場収入の見込みが達成されないときはどうなるのか？ ＨＰ管理員 2008 年 04 月 09 日 (水) 19 時 20 分 No.620

≪マンション管理新時代≫

Ｑ：屋外と屋内の立体駐車場がある新築マンションの購入を検討しています。
立体駐車場は利用経験がなく後々不安です。立体駐車場のメンテナンス費用の一部は区分所有者全員から徴収した修繕積立金から支出される予定で、駐車場の利用の有無に関係ありません。また、駐車場利用者には管理費、修繕積立金とは別に、駐車場代もかかります。
利用者が少なく駐車場代（400 万円／約 40 台：年間想定）が計画どおり積み立てられなくなったとき、どのようなことが起こると考えられるでしょうか。一般的に、徴収した駐車場代は何に使われるのでしょうか。
不足した場合は、次のようなことも考えられるのでしょうか。
1. 世帯による利用制限（1 戸当たり 1 台）をなくし、少しでも駐車場代を積み立てる
2. 利用者の駐車場代を上げる
3. 第三者（外部）に駐車場を貸して駐車場代を積み立てる
購入後、管理組合でいろいろ決定していくと思いますが、事前に情報などあれば大変助かります。

Ａ：まず初めに、立体駐車場の性格について理解しておく必要があります。
近年、車を保有する世帯の割合が高いこともあり、駐車場施設はマンションにおいて必要不可欠となっています。一方、用地に限りがあるため、駐車場用のスペースを最大限確保するために立体駐車場とするケースも多く見られます。

立体駐車場には自走式と機械式の二つの方式がありますが、ご質問ではどちらの方式なのかわかりません。自走式は建設時に費用がかかりますが、その後の維持費はそれほどでもありません。機械式の建設費は自走式より安くなりますが、機械設備費や機械設備を駆動させる費用が高く、機械自体の耐久性も 20～25 年とされています。
いずれにしても、築年数が経過した立体駐車場のメンテナンスや大規模修繕、更新では多くの費用がかかることになります。立体駐車場を備えたマンションでは、そのための修繕積立金を積み立てておく必要があることを理解しておきましょう。

ところが、立体駐車場のなかで自走式駐車場やパーキングタワーについては、マンションとは独立した建物である場合もあるので、マンションの規約共用部分（規約によって共用部分となった建物の部分や付属の建物をいう）でない場合は、その建物を誰が所有しているのか、マンションの共有敷地上にあるのか、土地の使用料はどうなっているのかなどを調べる必要があります。ことによっては、このあとに出てくる「駐車場使用料」が管理組合に入らないケースもあります。

次に、駐車場使用料の位置付けについてご説明します。
購入を検討されているマンション（以下、「当マンション」とします）の分譲会社が最初に作成した管理規約（原始管理規約）には、「駐車場の使用」に関する規定があるはずです。その条項には、一般的には「管理組合は図に示す駐車場について、特定の区分所有者に駐車場使用契約により使用させることができ、その使用者は管理組合に駐車場使用料を納入しなければならない」と規定されているはずです。これがご質問の「駐車場代」に当たります。
では、徴収された駐車場使用料は何に使われるのでしょうか。
駐車場使用料や敷地および共用部分等にかかわる使用料の使用目的が、当マンションの管理規約でどのように規定されているかを調べる必要があります。国土交通省が発表している「マンション管理標準管理規約（以下、「標準管理規約」）」に準拠した管理

規約であれば、「使用料は、それらの管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金として積み立てる」と定めています。従って、駐車場使用料は、少なくとも駐車場の維持と修繕に要する費用を賄ったうえで、将来に備えた積立金にも利用されることになります。
一部のマンションでは管理費に充当しているケースが見受けられますが、管理費の不足部分を補うための充当だとしたら、本来の駐車場の大規模修繕で必要となる修繕積立金に不足を生じ、将来大きな問題となるのは必至です。注意して管理規約をお読みください。

以上の内容を踏まえて、ご質問の本題である「利用者が少なく計画どおり積み立てられなくなったとき、どのようなことが起こると考えられるか」と「不足した場合にどのような対策が考えられるか」にお答えします。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/20080409/518186/

RES

ＨＰ管理員 2008年04月09日 (水) 19時21分 No.621

≪マンション管理新時代≫

まず、駐車場使用料による積立金不足が発生した場合。
どれだけの利用者が減少するかにもよりますが、経常のメンテナンス費用の不足までにはならないにしても、将来の大規模修繕に必要とされる積立金額の不足が高い確率で予想されます。最悪の場合は、区分所有者全員から不足分を一時徴収するか、金融機関から借り入れなければなりません。
そもそも駐車場利用者が減少して駐車場が空くような事態が起こり得るか、疑問視される方もおられるかと思いますが、ご質問者の懸念は現実味を帯びています。当マンションの駐車場充足率（居住者世帯当たりの駐車場使用数の確保率）がどれくらいなのかわかりませんが、立地や居住する年代層によっては、今後高まっていくであろう「脱車社会」の影響で車を利用する人が減り、結果として駐車場に空きが出ることはあり得ます。現実に、一部のマンションでは空きを生じていると聞きます。

最後に、そうした事態になった場合の抜本的解決策をご紹介します。
標準管理規約の29条関係のコメントでは、機械械式駐車場の修理などでは多くの修繕積立金が必要となること、区分所有者全員から徴収した修繕積立金を立体駐車場の修繕などに使えば駐車場利用者と利用していない者との不公平感からトラブルになることも考えられるとして、駐車場使用料を管理費および修繕積立金とは区別して別経理とすることもできる――としています。入居後の早い時期に管理組合で検討されたらいかがでしょうか。

その次の策として、ご質問者がお考えになられている「利用制限の緩和」や「駐車場代の値上げ」があると思います。実施に当たっては、総会において特別決議によって原始管理規約を改正するか、または普通決議によって駐車場使用細則を改正する必要があります。
値上げの設定に当たっては、周辺の民間駐車場料金とのバランスを考慮して決めることが肝要です。高すぎて借りる人がいないのでは解決策にはなりません。
なお、ご質問者が3番目に挙げられている「外部利用者へも開放」は、会計上の扱いをはじめ、第三者である外部利用者が駐車場内に入ることや駐車場使用細則をキチンと遵守させることなどを考えると、ハードルが高いと言えます。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/20080409/518186/?P=2

売買契約書には雨漏り保証の記載はないが、補償は請求できるのか？ ＨＰ管理員 2008 年 04 月 08 日 (火) 18 時 45 分 No.619

≪マンション管理新時代≫

Ｑ：　売買契約書の中には屋上の雨漏り保証の記載はありますが、外壁やエアコンパイプ、換気口部分からの雨漏りに関しての記載はないのが一般的ではないかと思います。
この場合でも補償請求できるのでしょうか。

Ａ：　ご質問者が抱かれている疑問点は２つあると思います。
１つは雨漏り保証において、外壁やエアコンパイプ、換気口部分が対象に含まれていないために補償請求ができないのではないか。
２つは、保証の範囲に含まれていないと、あらゆる法的手段においても補償請求できないのではないかという疑問だと考えます。

まず１番目の問題ですが、売買契約書に記載されている保証は、一定期間内に発生した不具合の無償補修などを行うとするアフターサービスのことを言います。その保証対象の中には外壁やエアコンパイプ、換気口部分からの雨漏りは含まれていないのが通常です。ですから、保証対象に含まれない個所からの雨漏りについてはアフターサービスでは対応してくれないことになります。

そこで２番目の問題です。たとえアフターサービスの保証対象に含まれなかったとしても、雨漏りの原因やその責任が売り主側に認められるのであれば、売り主に対して、瑕疵担保責任、債務不履行責任、不法行為責任といった責任を問う法的請求は可能です。

雨水浸入を防止する部分についての瑕疵担保責任に関しては、住宅品質確保促進法（以下、品確法）および同法に基づく政令によって、その範囲に次のような定めがあります。
「住宅の屋根もしくは外壁又はこれらの開口部に設ける戸、わくその他の建具」
これによりますと、外壁に起因する雨漏りは瑕疵担保責任の対象に含まれますが、エアコンパイプや換気口は含まれないことになります。そして、この瑕疵担保責任を追及できる期間は新築建物の引き渡し後 10 年間となります。

以上をまとめると、外壁からの雨漏りに関しては、雨が漏る現象さえ事実としてあれば瑕疵担保責任による補償請求が可能となりますが、エアコンパイプや換気口部分からの雨漏りについては、法的請求を組み立てる場合には請求者側でその原因を特定して責任の所在を明確にする必要があります。これは非常に困難な作業になってくると思います。
なお、上記の品確法は、2000（平成 12）年４月１日に施行されたので、適用されるのはその時点以降に契約された住宅に限定されます。その点にもご注意ください。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/20080408/518101/

RES

第 102 回　マンション会計の基礎知識を学ぶ（後編）　ＨＰ管理員 2008 年 04 月 07 日 (月) 19 時 38 分 No.618

≪マンション管理サテライト≫

　前編では会計業務の全体的な流れと、その具体的な業務内容を説明した。そして、「予算準拠主義」「目的別会計」という、収

支予算案の作成および出納業務においての重要な考え方にも触れた。マンション会計とはどういうものか、大まかなイメージはつかんでいただけたと思う。続いて、後編では管理組合会計の特徴（性格）と仕訳（わ）け時の注意点を解説する。マンション会計の一般会計原則を紹介し、また、貸借対照表作成時に間違いやすい仕訳けの失敗例を取り上げる。より踏み込んだ会計処理の基礎知識を身に付けてもらえるよう、できるだけ平易に解説したい。

■マンション管理にも求められる行為規範　一般会計原則が不正会計を抑止する

　最初に、なぜ会計原則が重要なのか、その理由説明から話を始めることにしよう。突然に一般会計原則と言われても、「一体、何のこと？」という人がほとんどに違いない。

　最近は耳にしなくなったが、振り返ると数年前にはＩＴ企業や大手化粧品会社、さらに大手証券会社などの不透明な会計処理が相次いだ。化粧品会社の粉飾決算では監査法人が加担していたことも明らかになり、司法を巻き込んだ社会問題にまで発展したのは周知の通りだ。決算を粉飾する目的としては、業績悪化の隠ぺいや利益のかさ上げなどが一般的とされる。経営責任を逃れたい経営者にとって、粉飾決算は“打ち出のこづち”として役立った。

　さて、こうした不正が起こるのも、１つには企業が株主あるいは取引先などの利害関係者に対して、経営成績と財政状態を説明する義務を負うことが関係する。上場企業では決算内容の公表が義務付けられており、それだけ経営者には行為規範を順守することが求められる。そのため、不適切な会計処理が行なわれないようにするには、行為規範を原則化した会計手続き上の指針が不可欠となり、こうした必要性に応えて、企業会計原則は誕生した。

　企業会計原則は企業の会計処理の基準とされ、また、公認会計士が監査を行なう際の基準ともなる。企業会計とマンション会計は、営利を目的と「する」「しない」という点で目的が異なるが、会計処理という同じ枠組みの中においては、双方とも似た特徴を持つ。そのため、マンション会計においても一般会計原則が作成・公表されており（下表参照）、マンション内で不正会計が行なわれないよう、会計行為の規範が示されている。正確な会計書類を作成し、そして区分所有者をはじめとする利害関係者すべてに情報を開示する役割を、マンションの一般会計原則が担っている。ここに、マンション管理においても会計原則を重要視する理由がある。

　かなり概念的な話になってしまったが、不透明会計を抑止するための予防線として機能するのが一般会計原則であることを、ご理解いただければ十分だ。

■マンション会計に減価償却という発想はなじまない

　それでは話題を変え、マンション会計特有の会計処理に話を移そう。ここでは「自治会費」「マンション保険の保険料」「減価償却」の取り扱いについて、間違いやすい点を紹介する。

　まずは自治会費（町内会費）から見てみよう。多くのマンションでは、その地域の自治会（町内会）に加入し、定期的に会費を支払っていると思う。そのこと自体は問題ないのだが、その際、自治会費を管理費会計（管理費勘定）として支出・処理するのは問題がある。というのも、そもそも自治会費はマンションという共有財産を維持管理していくための費用（＝管理費）とは、その性格が異なる。管理組合運営に直接、関係する経費には相当しない、というのが一般的な解釈だ。そのため、管理費とは別枠で徴収して支払うのが本来の姿であり、管理費会計からねん出することは正しくないとされている。「絶対にいけない」というわけではないが、できれば差し控えた方がいいだろう。

次に、積み立て型マンション保険の仕訳け方法について見てみよう。積み立て型保険は掛け捨て型保険と異なり、毎回支払う保険料が「積み立て部分」と「掛け捨て部分」で構成される。言い方を変えれば、「積み立て部分」と「掛け捨て部分」の保険料合計額を毎回、積み立て型保険の保険料として一括で支払っているわけだ。そのため、貸借対照表上、「積み立て部分」は資産の部に計上し、「掛け捨て部分」は経費として処理するが正しい仕訳け方法であり、保険料全額をすべて支出計上してはいけない。「積み立て部分」は管理組合の財産（資産）であることを忘れないようにしなければならない。

そして最後に、減価償却の話で終わりを締めくくろう。減価償却とは、減価償却資産の取得に要した金額を一定の方法によって各年分の必要経費として配分していく手続きのことをいう。同じ分譲マンションでも、投資目的で取得したワンルームマンションなどのオーナーは、建物部分の減価償却費を必要経費として確定申告時に計上している。しかし、実需目的の分譲マンションで、減価償却という発想はなじまないとされる。そもそも、管理組合が所有する固定資産（備品）自体、それほど数量も金額も大きくならず、また、営利活動を行なわない管理組合が課税主体になることもまれなのが、その理由だ。

もちろん、減価償却してはいけないということではなく、より実態に即した会計処理を望むのであれば、必要に応じて償却処理することはかまわない。ただ、深入りすると明瞭性を失う危険もあり、損益にこだわらない管理組合が経費を膨らませる必要性も低い。会計目的をはっきりさせた上で減価償却の必要性を考えないと、まったく意味のない数字合わせに終始してしまうことになる。特別な事情がない限り、減価償却するのは控えることをお勧めする。

今回は２度に分けてマンション会計に触れた。簿記や税務といった周辺知識を必要とするため、難しく感じた人が大半だったと想像する。しかし、ご自身のマンションを他人任せではいけない。本コラムをきっかけに、マンション会計に興味を持っていただければ幸いだ。

http://sumai.nikkei.co.jp/mansion/kanri/serial.cfm

RES

共用部分の欠陥（その４）　ＨＰ管理員 2008 年 04 月 05 日（土）13 時 43 分 No.617

≪asahi.com　ここが知りたい≫

【質問】　私のマンションは建築されて１２年経ちました。ところがベランダの手すりがコンクリートになっているのですが、その部分から茶色のしみが出はじめました。全戸調べてみますと、コンクリートの手すり部分が斜めのデザインになっていて、斜めに外側に出て行く部分に茶色のしみが多く出はじめました。調査したところ、コンクリートは同じ幅で真っすぐ打たれているにもかかわらず、鉄筋は斜めに組まれていて外側に出ているように作られていました。先の方は鉄筋のかぶり厚さが５ミリしかないことも明らかになりました。どうすればいいでしょうか。

【答え】　共用部分の欠陥の補修を誰に請求できるか、それはどのような法的根拠が必要かということを明らかにしなければなりません。

（１）　平成１２年3月３１日以前にマンションの契約を締結した人について、瑕疵（かし）担保期間が契約書では多分引き渡しを受けてから２年と書かれている契約書が多いと思います。民法ではコンクリート建物は瑕疵担保期間が１０年ですが、民法は契約で別に規定された場合はその期間が優先すると規定されていますので、契約書の期間が引き渡しを受けてから２年であればそ

れが優先します。

瑕疵担保期間とは売主に対して補修金額などの金銭を要求できる期間をいいます。なお、アフターサービスの保証書があって、基本的に重要な部分は１０年間保証すると書かれている場合は、１０年間となります。ただし、アフターサービスは売主自らが補修を行うと書かれている場合が多く、金銭賠償はできないのでご注意ください。

（２）　平成１２年４月１日以降は“品確法”が制定されたため、基本的な構造部分と屋根、外壁、開口部からの雨漏りは１０年の瑕疵担保期間が認められました。これは強行規定といって契約当事者間の契約でこの１０年を短縮しても無効となります。

【質問】　私のマンションは引き渡しを受けて１２年なので品確法の制定前で、契約書には瑕疵担保期間が２年と書かれていますので、もう売主に請求できないのでしょうか。

【答え】　ご質問の手すりの鉄筋のサビは、建築基準法施行令７９条に規定されているコンクリートのかぶり厚さが不足していたということですから、売主や建設会社は法令違反の建物を造って売ったことになります。

このような場合、不法行為が成立することになります。平成１９年７月６日、最高裁判所は建物の安全性が害される場合、不法行為が成立するとの判決を下しました。

建物の安全性とは建物の構造部分の安全性はもとより、手すりなど現実に安全性が害される場合も含むとして不法行為の適用範囲を広げました。

したがって、質問の手すりも建物の安全性に含まれます。

【質問】　なぜ“不法行為”を強調されるのでしょうか。

【答え】　不法行為は民法７２４条で、時効(請求を行える期間）が（１）行為(建築の時）から２０年、（２）その欠陥を知ったときから３年以内に相手方に請求すれば良いことになっています。したがって、今回のケースでも、売主および建設会社が手すりの鉄筋コンクリートのかぶり厚さが法令に違反することを知っていたり、または過失によって知らなかったりした場合、最高で建築工事時より２０年間は売主および建設会社に補修費用などの賠償金を請求できるのです。

【質問】　そうすると私のマンションも１２年経ちましたが、売主や建設会社相手に請求できるのですね。補修費用の他に何が請求できますか。

【答え】　（１）補修費用、建築士の調査費用、調査会社の費用、弁護士費用を管理者(規約で管理組合の理事長となっている場合が多い）が総会で裁判提起を決議された場合などは全体として請求できます。

（２）　この補修工事で住んでいられない期間ですが、たとえばマンションの構造部分の補修工事で住めないときは各区分所有者の移転費用（仮住居費や引越し費用）と慰謝料請求は各区分所有者の個人請求と考えられ、（１）の全体請求と同時に各個人が裁判提起に加わるという方法が考えられます。

http://www.asahi.com/housing/soudan/TKY200804050082.html

RES

標準管理規約の取り決めが絶対なのか？ ＨＰ管理員 2008 年 04 月 04 日 (金) 21 時 13 分 No.616

≪マンション管理新時代≫

Ｑ：達人の回答ではよく標準管理規約が引き合いに出されますが、内容の適否は別として、これはいわば手本であって、強制されるようなものでもこれ自体法的な効力をもっているものでもありません。考え方を説明するのに引用するのはいいですが、“標準管理規約にあるからこれこれである”という回答は適切ではないと考えます。トラブルの多くはそのように定めてないから問題が生じていると考えるのですが、いかがでしょうか。

Ａ：まず初めに、マンション標準管理規約の位置づけを確認してみたいと思います。
マンション標準管理規約（以下、「標準管理規約」）は、直近では 2004（平成 16）年１月に国土交通省より公表されていますが、ご質問者が言われるように、標準管理規約はあくまでも、各マンションの管理組合が管理規約を制定・変更する際の「参考」と位置づけられるものです。

マンション管理適正化法３条に基づいて、01（平成 13）年３月に国土交通省が発表した「マンション管理の適正化に関する指針」では、管理組合が留意すべき基本的事項である管理規約について、区分所有法などの法律に則り、「『中高層共同住宅標準管理規約』（マンション標準管理規約の前身）を参考として、当該マンションの実態およびマンションの区分所有者等の意向を踏まえ、適切なものを作成し、必要に応じて、その改正を行うことが重要である」と記されています。
マンションも人の顔と同様に十人十色。規模も、築年数も、構成員も、管理方式も様々ですから、まさに、そのマンションに相応しい管理規約を作成することが重要です。

回答に当たっては以上の標準管理規約の位置づけを前提にしていますから、「（ご質問者の）マンションの管理規約が標準管理規約に準拠していなければいけない」とか、「どちらが正しくてどちらが正しくない」とかを申し上げる意思はありません。

回答者は、いただいたご質問の内容（情報）のみを手がかりに回答することになります。対話形式や双方向による質疑応答であれば、必要となる当該マンションの管理規約や細則などの規定集をはじめ、詳しい状況を確認でき、固有の回答をすることも可能ですが、その確認が取れない状況では、回答者は「何かしらの証」となるものをベースに置いて回答の筋道を立てることになります。
ここで言う「何かしらの証」とは、標準管理規約になります。
このコーナーでの回答は、お医者さんに例えれば「問診」段階のものであり、多くの読者のみなさまにも参考となるような一般的、標準的な回答にならざるを得ないことをご理解ください。なお、今後のご質問・回答に当たっても、ご質問の内容に関連する情報や当該マンションの規定集をすべてご提供いただければ「精密検査による回答」を行えるかと言えば、それも現実的ではありません。上記の背景の下での回答とご理解ください。

ご質問にある「考え方を説明するのに引用するのはいいですが、“標準管理規約にあるからこれこれである”という回答は適切で

はないと考えます」という部分についても私見を述べます。
私自身はいつも「当該マンションの管理規約が標準管理規約に準拠したものであれば…」という表現でご説明し、回答しようとしています。「…これでなければならない」と限定して回答する意思はありません。

なお、私は、現在複数の管理組合様とマンション管理士として顧問契約を締結し、マンション管理全般の支援を業務としておりますが、一つの問題を解決するには、何度も何度も当事者のお話を伺い、これまでの総会決議や議事録、当該マンションの管理規約などを読み込んで総合的に判断し、時間をかけて解決の糸口を探し出しているのが現状です。
ご質問者がいみじくもおっしゃっているように、「多くは規約に定めてないから問題が生じている」のは、多くのケースにおいてその通りだと私も考えます。それらの苦い問題解決の学習を経て、管理規約等の重要性を認識し、変更や制定、総会決議を行っているのが現実であることをお伝えします。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/20080404/518051/

RES

アップ報告 ＨＰ管理員 2008 年 04 月 04 日 (金) 20 時 04 分 No.615

第１４回マンション管理講座のアップが一段落

http://www.h-mansion-net.npo-jp.net/kanrikouza/14/kouza14.html

RES

大規模修繕工事等におけるコンサルタントの選定方法は？ ＨＰ管理員 2008 年 04 月 02 日 (水) 12 時 06 分 No.614

≪マンション管理新時代≫

Ｑ：　大規模修繕工事等において管理組合のパートナーとなるコンサルタントの選定はどのように決めればよいのでしょうか？

Ａ：　自立した建築家をお勧めします。
デベロッパーや施工会社とも異なる位置に立ち、マンションの設計不良や施工不良、修繕工事の設計や施工不良に対して、「悪い」ところは「悪い」とハッキリと言える人物をパートナーとすることをお勧めします。

建築家であれば誰でもよいというわけでもありません。
マンションの大規模修繕工事の相談をするのであれば、まず、建物の時間性を読める建築家を探しましょう。
一般に建築家とは建物のデザインや「空間表現」にすぐれた能力を発揮しますが、建物の維持･管理、修繕計画に特殊な能力を持った建築家とは、建物の「時間性」を把握できる建築家です。建物を観察し、それがどのような素材で構成されていて、どの程度の時間が経過した状態にあり、今後 10 年、20 年先にはどのような状態になるのか、どのような手入れが時間とともに必要となるのかを読むことができる建築家です。

建築家を選ぶ場合には、もうひとつ条件があります。コミュニティーを把握できる建築家を探しましょう。

建物は人々が生活する器です。マンションは多くの区分所有者が同じ屋根の下で生活し、みんなで力を合わせて建物をより長く、より快適に使い続けていくものです。100 戸、200 戸の世帯が同じ屋根の下で生活していけば、いろいろな共同生活のルールや慣習、規約などを共同で長い時間かけてつくり上げていかなければなりません。空間をつくることよりも、人間関係をつくることのほうが大切なのです。

建築家は、一般的に、建物を使う人々の生活や一生の暮らし方よりも、モノのかたちや空間のデザインなどに熱中しがちですが、コミュニティーを把握できる能力を持った建築家は、経年劣化する建物の現状と将来を予測できるだけでなく、さらに人々が一緒に生活することによって仲良くなったり、ケンカしたり、意気投合したりして、その建物や施設で暮らし続けていくことが何よりも大切だと考える人たちです。
そうした建築家こそ、パートナーにすべきでしょう。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/20080401/517974/

RES

分譲マンションへの導入が急増するカーシェアリング ＨＰ管理員 2008 年 04 月 02 日 (水) 11 時 27 分 No.611

≪ITpro　日経ＢＰ≫

待たれる電気自動車の登場

集合住宅への導入が進み、会員数を急激に伸ばすカーシェアリング。
環境配慮をアピールしながら本格的に普及していくのだろうか。

今年 4 月から入居開始するタワーマンション「THE TOKYO TOWERS」。東京・勝どきの約 2 万 9700m2 という広い敷地に 2799 世帯が住む予定だ。しかし、分譲住宅用の駐車場は設計上、1024 台しか用意できなかった。

そこで、売り主の 1 社であるオリックス不動産（東京都港区）は,オリックス自動車（同）と提携し、住民が車を共同利用するカーシェアリングサービスを提供する。実際、駐車場には 1200 件以上の世帯から応募があり、200 件近くは周辺の駐車場を探すか、自家用車を手放さざるを得ない。そのため、カーシェアリングには 600 世帯近くから関心が寄せられ、交通手段の新たな選択肢として求められていることを証明した。

ここばかりでなく、カーシェアリングを導入する分譲マンションが最近増えつつある。カーシェアリングが車の保有台数の減少を促し、駐車場に充てていた土地を緑地に転換できるという点で、環境にいいイメージが販売にも効果的だと不動産業界で認識されるようになったからだ。

2005 年から集合住宅向けカーシェアリングを手掛けてきたマンション管理サービスのアスク（横浜市）は、その導入数を着実に伸ばしている。不動産会社から導入したいという要望が増えたほか、既存マンションの管理組合からも、設備導入が可能か教えてほしいという問い合わせが数十件に上るという。「マンションへの導入は、環境配慮の面だけでなくコミュニティー活性化にも効果がある」と、斉藤智夫社長は長年取り組んできた理由を話す。

阪急不動産（大阪市）は、大阪府茨木市と箕面市に開発した宅地「彩都（さいと）」で、2004 年から住民を対象にしたコミュニティー会員向けに、カーシェアリングを続けている。現在は、3 カ所の駐車場（ステーション）に計 5 台の車両を用意する。5000

人の住民のうち、会員数はまだ 50 人と少ないが、今後開発が進めばさらに増えると関係者はみている。

　このような動きと同様に、今まで繁華街やオフィス街などで展開してきたカーシェアリングの会員数が伸びてきている。

　現在、国内で会員数が 300 人を超える主要なカーシェアリング事業者は、オリックス自動車とマツダレンタカー（広島市）、ウインド・カー（札幌市）の３社。

　オリックス自動車は東京をはじめとして、神奈川、名古屋、京都と全国に「プチレンタ」の範囲を拡大させてきた。約 1500 人の会員はそれらすべての都市で利用が可能なため、東京の会員が関西を観光する際に利用したり、京都の会員が東京で営業する際に利用するなどの使い方もできる。昨年 10 月１日からは京都でもサービスを開始し、３カ月で 150 人以上が入会。順調に会員数を伸ばしている。需要のありそうな地区にステーションと車両台数を集中的に配置して、確実に利用できることで利便性を高める戦略だ。

　一方、マツダレンタカーは、「カーシェア 24」を、本社のある広島市を中心に北海道から東京や名古屋、大阪、福岡まで幅広く展開している。ステーションが１つしかない都市もあるが、広島市での定着を図りながら、全国的な認知の向上をまず進めようとしている。

　ウインド・カーも札幌を中心に展開しているが、他社と異なるのは「日本カーシェアリングネットワーク有限責任事業組合」を組成し、運営している点だ。この組織の下、自動車整備会社などと組み、大阪や京都、山口など、全国ネットワークで地域密着型サービスを提供している。

　個人でカーシェアリングを利用するには、まず免許証やクレジットカードを提示して会員登録をする。そして、携帯電話やパソコンから車を使いたい時間を予約し、ステーションに出向く。入会時に受け取った IC カードを予約車にかざせば、車のドアロックが開く仕組みだ。料金は、月額基本使用料のほかに、利用時間や走行距離に応じた金額がクレジットカードで決済される。

　料金プランは大体２種類で、基本使用料が約 3000～4000 円と高いものの、15 分ごとの課金が約 160～200 円と安いプランと、逆に基本使用料が 1000 円程度だが、15 分ごとに約 260～300 円かかるプランがあ。会員は使い方に応じて選択できる。

http://itpro.nikkeibp.co.jp/article/COLUMN/20080401/297649/

RES

ＨＰ管理員 2008 年 04 月 02 日 (水) 11 時 34 分 No.613

≪ITpro　日経ＢＰ≫

待たれる電気自動車の登場

環境にいいと言われる理由

　このシステムを利用することで、果たして本当に環境負荷の低減につながるのだろうか。

　米国の大手カーシェアリング事業会社、ジップカーの試算では、１台のカーシェアリングで 20 台の自家用車の保有台数を減らせるという。

オリックス自動車が 2005 年に実施した調査でも、会員 155 人を対象に 74 人から得た回答で、加入前に自家用車を保有していた個人会員が 61%に対し、加入後は 13%と大幅に減ったという。カーシェアリングの利用を機に自家用車を手放し保有台数を減らせれば、交通渋滞も防げる。

さらに、利用料金の支出を抑えようとして、利用者のコスト意識が高まり、利用時間や走行距離を減らすようになる学習効果も報告されている。前述のオリックス自動車の調査でも、入会前は 1 人当たり年間 9365km の自動車走行距離が、利用後は 2004km となり、79%も縮まった。また、入会後に支払う料金額の推移を個人と法人で比較すると、個人会員は入会当初は月 1 万円を超えていても、半年後には 4000 円程度に下がる。それに対して法人は、入会時には月２万円を超え、翌月以降は 1 万 5000 円前後までしか下がらない。個人の方がコスト意識が高く、学習効果は大きい。ただ、個人は利用頻度にムラがあるため急に増減することもある。その点、法人会員は一定した利用の仕方をするため、効果の持続性があり、事業としても安定して運営できる。

ほとんどのカーシェアリングで軽自動車などの低公害車両を導入していることも、環境負荷の低減に効果があるとされる理由だ。広島市で「カーシェア 24」の個人会員である脇地康二氏は、「車好きなので、自分で小型車を買おうとは思わなかったが、街乗り用に借りられるなら、小回りが利いて環境にも貢献できるから楽しく利用できる」と話す。

カーシェアリングが環境にいいと言われる理由は利用者が広がると共に、少しずつ実証されている。

普及を阻んでいる 3 つの障壁

昨年 10 月 31 日、米国カーシェアリング事業大手 2 社のジップカー（会員数約 12 万人）とフレックスカー（同約 2 万人）が合併すると発表。続々とカーシェアリング事業に参入するレンタカー会社への対抗策だ。

日本では、レンタカー会社が兼業しているケースが多く、オリックス自動車やマツダレンタカーのように、むしろ事業同士の連携を深めている。それでも、2、3 年前に想定していたより、カーシェアリングの普及が進まなかった要因の 2 つは、ステーションの確保が難しかった点だ。

需要が見込める都市中心部は首都圏に匹敵するほど地価が高いことが多い。さらに、会員制とはいえ、不特定多数が利用するイメージを持ち、駐車場を貸し出すことに抵抗を感じる地主も少なくなかった。

車の保管場所に関しても、法律によって規制されている。本拠の位置（事業者の所在地。レンタカー会社であれば地域の事業所）と、車両の保管場所（ステーション）は、2km 以内でなければならない。そのため、利用しやすい場所にステーションを自在に設置することが難しい。

また、レンタカー事業と同様に、車両を貸し出す際にそのつど本人確認する必要があった。そこでオリックス自動車は、IC カードと車載器を使ったシステムを整え、車両個別に位置を確認・管理できるようにした。通常、カーシェアリングのステーションには車両を管理するための設備が欠かせず、1 カ所で複数台のスペースを確保する必要があった。オリックス自動車のシステムは GPS（地球測位システム）を使って、1 台ずつの管理が可能で、貸し出す際の利用者確認という役割も持つ。様々な規制に対応しようと工夫を凝らした結果だ。

もう 1 つ、普及を阻害する要因は、自治体や公共交通機関との連携が進まないことだ。欧米のように、カーシェアリングのステーションを中心地や駅前に設置可能となるような優遇措置があると、格段に使い勝手が良くなる。

だが、最近になって行政にも少しずつ協力する動きが出てきた。

昨年７月、東京都道路整備保全公社が都営駐車場で初めて、カーシェアリング事業を対象とした公募を実施した。通常月６万円程度で貸し出す場所を同２万円程度とするなど、事業者が参入しやすい価格を提示。また、2005 年 11 月には金沢市でバスとカーシェアリングを組み合わせた「カーシェア 24」が、国土交通省推薦で NEDO（新エネルギー・産業技術総合開発機構）の補助事業である、中心市街地活性化事業に選出された。地方都市ですぐにマイカー依存度を下げることは難しく、収益を上げるまでには至っていないが、IC カードのメリットを生かし、バス料金や地域通貨へのポイント還元を利用した仕組みは先進的で、他都市でも応用できそうだ。

カーシェアリングが日本でも普及し始めたと見るのは早計だろうか。「まだカーシェアリングの利用実態については誤解も多い」と、オリックス自動車でカーシェアリングを担当する高山光正ゼネラルマネージャーは話す。

公共交通事業者も利用客の取り合いになるのではないかと懸念し、利用者も不便な点はないかと訝しむことがある。しかし、オリックス自動車の会員を対象にした調査によれば、車を利用する頻度よりも、バスや鉄道を利用することの方が増えたと感じている傾向が明らかになった。「カーシェア金沢」が導入されて、地元の北陸バスの乗客数が下げ止まったという報告もある。カーシェアリングはむしろ、公共交通機関の利用を促し、共存できるシステムともいえる。

1999 年に、日本で初めてカーシェアリングの実験が実施されたのは、電気自動車の普及のためだった。短時間での近距離走行、さらに同じステーションに戻すという利用方法は、充電が必要な電気自動車の使い方として相性がいい。高山氏も、利用者の学習効果や、新しい交通スタイルの提示という面で、カーシェアリングを環境配慮サービスだと認めつつも、やはり電気自動車が導入されれば格段に普及の必要性が増すことを認識している。

オリックス自動車の「プチレンタ」で使用する車種の多くは、三菱自動車の軽自動車「アイ」だ。それは、現在開発中の電気自動車「アイ・ミーヴ」の実用化を想定しての準備ともいえる。来年、電気自動車が市販されれば、カーシェアリングは本格普及のスタートを切るかもしれない。

http://itpro.nikkeibp.co.jp/article/COLUMN/20080401/297649/?P=2

【マンション快適ライフ】敷地内に　保育所、スーパー　ＨＰ管理員 2008 年 04 月 01 日 (火) 13 時 15 分 No.610

≪YOMIURI ONLINE≫

都市部の大型マンションではこのところ、住民の共用施設の充実が目立つ。医療機関や公立保育園などを併設するマンションも増えてきた。便利さの一方で、維持管理にかかる費用負担の問題を考えていく必要もある。

専用コンビニ

東京・湾岸地区には、ここ数年、大規模な高層マンションが相次いで完成した。港区港南のワールドシティタワーズは全２０９０戸。中には２４時間営業のスーパーや大学病院と提携した総合クリニックもある。

３０代主婦は、「子どもが熱を出しても敷地内に病院があり安心」と話す。

同区芝浦の芝浦アイランドの場合、居住者専用エリアに住民向けのコンビニエンスストア、雨の日も子どもが遊べるキッズルームがある。敷地内には幼稚園と保育園が一体となった区の施設もあり、近隣の住民も利用している。昨春入居した女性（３１）は、「共働きで小さな子どもがいる。近くでさまざまな用が足りるのも、ここを選んだ理由です」と言う。

「街」の機能充実

マンション管理会社、長谷工コミュニティの新堂雄介課長は、「９０年代後半から都心部の工場跡地などに数百、数千戸規模の巨大なマンションが増え、『街』としての機能が求められるようになった」という。特に高齢者や小さな子供のいる世帯では、徒歩圏に店舗や医療施設などがあることも大切だ。販売戦略の一環として、スポーツジム、クリーニング取り次ぎなどホテル並みの窓口サービスを提供する不動産会社も出てきた。

費用負担発生も

しかし、分譲マンションに付帯する施設や設備には維持管理の費用がかかる。区分所有されている商業施設などは別だが、共用部分の集会室、託児所などについては、維持管理に必要な費用を住民全員で負担しなくてはならない。

マンション管理士の森田和彦さんは、「時間の経過とともに世帯の高齢化やライフスタイルの変化は避けられない」という。例えば、東京都内のあるマンションでは、子どもが少なくなったのに伴い、キッズルームを幅広い世代が使う集会室に改装した。

マンションの施設・設備は、管理組合の総会で決議すれば変更や廃止は可能だ。キッズルームを集会室に替える用途変更などには、過半数の賛成が必要になる。

最近では、共用施設について必ずしも全居住者が平等に負担せずに、受益者負担とするものも多い。車がないのに無料駐車場の維持管理にかかる費用を管理費から引かれている場合など、必要があれば総会で変えることができる。不明の点は、各地のマンション管理士会など＝別表参照＝に問い合わせるとよい。

http://home.yomiuri.co.jp/news/20080401hg03.htm

北海道マンション管理問題支援ネット

排水管洗浄のことが規約には一切書かれていない。問題はないのか？ ＨＰ管理員 2008 年 03 月 29 日（土）21 時 31 分 No.608

≪マンション管理新時代≫

Ｑ：　まもなく竣工から１年になる分譲マンションに住んでいます。
共用部・専用部の修繕で、管理会社から居住者にアンケートが届き、管理規約を読み直していたのですが、各住戸の配管洗浄のこ

とが規約には一切書かれていませんでした。
そこで、周辺の別のマンション住む知人数人に聞いたところ、配管洗浄のことは書かれているとか、毎年、洗浄業者が来ているという話でした。
管理規約に配管洗浄のことが書かれていないということは、洗浄はしないということと認識してよいのでしょうか。書かれていなくても問題ないのでしょうか。

Ａ：　ご質問の内容を四点に整理してみました。
第一点目は、排水管洗浄は管理規約に規定するものなのか。二点目は、共用部分と専有部分で排水管洗浄の費用負担はどうなっているのか。三点目は排水管洗浄の実施は誰が決めるのか。四点目は、排水管洗浄はどのようなサイクルで実施するのがよいか――です。

＜排水管洗浄は管理規約に規定するものなのか＞
まず第一点目について結論から先に申し上げると、管理規約に具体的に規定しなければ排水管洗浄を実施できないわけではありません。また、管理規約に排水管洗浄が具体的に規定されていないから排水管洗浄をしなくてよい、ということでもありません。
ご質問者のマンション管理規約には、「管理組合の業務」について「管理組合が、管理する敷地および共用部分等の保安、保守、清掃、消毒および塵芥処理」に類する規定があると思います。「排水管洗浄」という表現はなくても、この条項に従って管理組合が具体的に執行する行為として「排水管洗浄」は位置付けられます。

＜洗浄費用を共用部分と専有部分でどのように負担するのか＞
次に「共用部分と専有部分における排水管洗浄費用の負担」についてお答えします。
基本的に、管理組合が管理主体となる共用部分と各区分所有者が自ら管理主体となる専有部分とで費用負担は区分されますが、排水管洗浄のように、本管（共用部分）と枝管（専有部分）が構造上一体となった部分の管理については、総会決議を経て管理組合が一体として行います。
また、一般的な管理規約（マンション標準管理規約に準拠した管理規約）では、管理費の使用事項の中に「共用設備の保守維持費」または「受水槽、排水管等の清掃費」が規定されているので、専有・共用を問わず、排水管洗浄の費用にはこの管理費を充当することができます（標準管理規約 21 条関係コメント 5 をご参照ください）。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/20080328/517836/

RES

ＨＰ管理員 2008 年 03 月 29 日（土）21 時 33 分 No.609

≪マンション管理新時代≫

＜排水管洗浄の実施は誰が決めるのか＞
三点目の「排水管洗浄の実施は誰か決めるのか」についてお答えします。
排水管の洗浄は、管理組合が計画的に行う業務であり、管理組合が主導して実施するものです。ご質問には“管理会社からアンケートが届いた”とありますが、おそらくアンケートの内容は、排水管洗浄を実施するかしないかを各区分所有者に尋ねているわけではなく、各住戸の排水管の状況について尋ねていると思われます。
なお、洗浄業務の内容を具体的に記載する場合は、管理規約ではなく、事業計画案（予算案）や管理委託契約書、共用・専有排水管清掃仕様書などになります。
マンションの管理規約集には、管理規約のほかに、使用細則、書式・様式、管理委託契約書や重要事項説明書、作業仕様書などさ

まざまな書類がとじられているはずです。決め事の目的や位置付けによって記載される書類は異なりますので、一度体系的にご覧になることをお勧めします。

＜排水管洗浄はどのようなサイクルで実施するのがよいか＞
最後に、「排水管洗浄はどのようなサイクルで実施するのがよいか」についてお答えします。
ご質問者のマンションは築１年目ということなので、まず施工業者や管理会社などから、排水管の維持管理方法や洗浄の実施サイクルなどについて、アフターサービスの内容も含めて説明を受けることをお勧めします。
一般的には、築年数が浅い場合は 3～5 年に１回、築年数がかなり経過している場合には毎年、実施するケースが多いようです。

最後に、参考のために管理規約や使用細則を作成する目的を簡単にまとめておきます。それぞれの違いにご注目ください。

【管理規約】
区分所有者の権利・義務などを調整しつつ共有財産であるマンションを良好に維持管理するための基本的なルール。区分所有法をはじめとした関連法令の枠内で制定し、区分所有者や居住者にとっては最高の自治規範となる。「マンションの憲法」とも言われる。ここで定められた建物の使用方法については、区分所有者だけでなく同居する家族や占有者（賃借人等）も遵守しなければならない。

【使用細則】
管理規約を基にマンションの敷地および専有部分・共用部分の使用方法などを定めたもの。「使用・利用の方法」、「実行してはならないもの」（禁止事項）、「実行するために管理組合の承諾・承認を要するもの」（承諾・承認事項）、「一定の場合に管理組合への通知を要するもの」（通知事項）、並びに違反した場合の是正措置などの条項で構成される。

【マンション標準管理規約】
管理組合が各マンションの実態に応じて管理規約を制定、変更する際の参考として、国土交通省（旧建設省）が公開している標準ルール。「標準管理規約」と呼ばれ、「単棟型」、複数棟の「団地型」、商業施設などが一部に入った「複合用途型」の３種類が用意され、規約以外に条項の趣旨や内容を説明した「コメント」も用意されている。2004（平成 16）年１月に大幅改定され、参考（ひな形）として使えるように条項の趣旨や内容を解説した「コメント」も充実しているので、よく読んで理解することが重要である。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/20080328/517836/?P=2

３年分の会費請求 市内パールコートの組合員 2008 年 03 月 27 日 (木) 23 時 05 分 No.605

――設立当初から個人会員として参加してきて，ボランティアでセミナーのお手伝いをしたりそれなりの協力してきたつもりです。そして，その後，私のマンションの管理組合も晴れて団体会員となりました。当然，個人会員から団体会員に移行したものと思っておりました。

そして３年が経過しました。

その後，昨日になって，貴ＮＰＯから私個人宛に１万５千円の請求書が届きました。私個人で３年分の会費が滞納されているから支払えとのことです。

団体会員となってから一度も個人宛に会費を請求されたことはなく，今になってこのような不当なお金の請求をされるとは･･･。

貴ＮＰＯの皆さんの活動に敬意を持っていましたし，信じていましたが，このようなお金の請求をされとても残念です。

RES

ＨＰ管理員 2008 年 03 月 29 日（土）21 時 29 分 No.607

市内パールコートの組合員さん　お久しぶりです

ＨＰ管理員の石原でございます

>私のマンションの管理組合も晴れて団体会員となりました。

～～省略～～

>そして３年が経過しました。

>その後，昨日になって，貴ＮＰＯから私個人宛に１万５千円の請求書が届きました。私個人で３年分の会費が滞納されているから支払えとのことです。

～～～～

>このようなお金の請求をされとても残念です。

結果として、「市内パールコートの組合員」さんに誤解を与えたようで申し訳ありません

『私のマンションの管理組合も晴れて団体会員となりました。当然，個人会員から団体会員に移行したものと思っておりました。』とのことですが、当ＮＰＯの定款 http://www.h-mansion-net.npo-jp.net/teikan/teikan.html
を再度ご確認いただければ、お判りいただけるように、『個人会員から団体会員に』自動的に移行するというものではありません。

しかし、このたび、そのような誤解を抱かせてしまったというのは、誠に残念です。

（結果としては、貴管理組合が団体会員となった時点で、個人会員の退会を申し出いただければよかったのですが・・）

今度の総会に出席いただければ、一杯やりながら近況報告したいものです。

よろしくお願いします。

第１４回マンション管理講座の開催 sugana 2008 年 03 月 28 日（金）11 時 47 分 No.606

━━　明日（平成２０年３月２９日）開催のマンション管理講座は定員になりました。
従って、テーブル席はありません。今後、出席希望の方はイスのみになります。悪しからず。

新情報の提供が話題を呼んだのでしょうか。皆さんの期待に応える内容で、報告者の皆さんは奮闘することでしょう。

参加予定の皆さんは、混み合いますので、受付は午後１時からですが、なるべく早めにお出でになるように、お願いいたします。

RES

国交省のマンションＤＢ、登録わずか３５０件 ＨＰ管理員 2008年03月27日（木）16時50分 No.604

≪asahi.com≫

　マンションの修繕履歴などの管理情報をインターネット上で公開する国土交通省のデータベースへの登録が制度開始から２年で約３５０件にとどまっていることがわかった。いまあるマンションを適正に管理し、長く使うというマンション政策の具体化を目指した事業だが、数千件規模を目指した当初の目標には遠く及ばず、看板倒れに終わりかねない状況に陥っている。

　データベースは０５年に運用開始した「マンションみらいネット」。同省所管の財団法人・マンション管理センター（東京）が国庫補助金約１億４０００万円を受けて運営している。

　マンションは全国に約１０万棟あるとされ、増え続ける老朽マンションの「スラム化」の防止策として国は、０１年施行のマンション管理適正化法で管理組合や住民の努力義務を掲げた。具体的な取り組みとして０５年１０月に試験運用、０６年４月に本格運用を始めたのがみらいネットだ。

　各マンションごとに管理組合の自主判断で管理費や修繕積立金の額、修繕の履歴・計画などマンション管理にかかわる約３００項目の情報を登録し、インターネット上で第三者が閲覧できる仕組み。情報がオープンになることによる住民の意識や資産価値の向上、中古市場の活性化が期待され、同センターは０７年度事業計画で「登録を強力に推進する」とうたった。

　ところが、同センターによると、現在の登録は全国から約３５０件。うち約２８０件は、初年度の登録料（5万１４５０円）が無料だった試験運用時期に登録されたもので、有料化後はわずかに約７０件。一度は登録したものの更新しなかったケースも約４０件あったという。国交省マンション政策室は「事業目的からして件数が物足りないのは事実」と認める。

　登録数が伸びない理由について同センターは「周知不足もあるが、管理の重要性が一般にまだまだ理解されていないのも一因」とみている。これまでは都道府県や市町村を通じて人集めした住民向けのセミナーでの呼びかけなどが中心だったといい、「今後は住宅金融支援機構の融資制度との連携などで登録を増やしたい」という。

　戦後、量の拡大を目標にしてきた住宅政策は、０６年施行の住生活基本法が象徴する「質の確保」へと大きくかじを切るさなかにある。国民の約１割が暮らすとされるマンション分野での具体的事業の低迷は、その転換の困難さを示してもいる。

　日本マンション学会常務理事の梶浦恒男・大阪市立大名誉教授は「登録料を支払ってまで情報をオープンにすることのメリットをうまく示せていない」と指摘。ＮＰＯ法人・全国マンション管理組合連合会の谷垣千秋事務局長は「『ストック重視』という目標を掲げるばかりで、目標と現実を具体的な事業ですり合わせる努力が足りない」と批判する。

http://www.asahi.com/politics/update/0327/TKY200803270231.html

RES

灯油価格 ＨＰ管理員 2008年03月26日（水）13時06分 No.603

札幌市消費者ｾﾝﾀｰ調査価格の3/25調査分が発表されました

安値 82.9　高値 98.1　平均価格 91.94（消費税抜き）

平均価格で、前回（3/10）より　0.17 円の値上がりです。

次回調査は、4/10 予定のようです

RES

ヒューザー・小嶋元社長に有罪判決、懲役３年執行猶予５年 ＨＰ管理員 2008 年 03 月 25 日 (火) 16 時 17 分 No.602

≪YOMIURI ONLINE≫

　耐震強度偽装事件で、マンションが強度不足と知りながら販売して代金をだまし取ったとして、詐欺罪に問われた開発会社「ヒューザー」（破産）の元社長、小嶋進被告（５４）の判決が２５日、東京地裁であった。

　毛利晴光裁判長は「マンション購入という一生に一度の大きな買い物をする被害者らの立場や心情に思いを致すことのない、エンドユーザー軽視の悪質な犯行」と述べ、懲役３年、執行猶予５年（求刑・懲役５年）を言い渡した。弁護側は控訴した。

　耐震強度偽装事件に絡んでは６人が起訴され、既に元１級建築士・姉歯秀次受刑者（５０）（懲役５年）ら５人の有罪が確定している。

　小嶋被告は２００５年１０月２８日、神奈川県藤沢市のマンション「グランドステージ藤沢」（ＧＳ藤沢）の強度不足を認識しながら販売し、住民１１人から、代金計約４億１０００万円をだまし取ったとして起訴されたが、弁護側は「販売前日に部下に販売中止を指示した」などと全面無罪を主張していた。

　判決はまず、小嶋被告が販売前日までに部下からの報告で、強度不足を認識していたと指摘。「何もしなければ被害者から代金をだまし取ることを認識し、かつ容認していたことは合理的に推認できる」と詐欺罪の成立を認定した。

　その一方、判決は「被告には強い詐欺の故意があった訳ではなく、取引中止となれば耐震偽装の問題が一挙に広がってしまう気持ちの中で詐欺を容認した」とし、倒産回避の動機から詐欺を行ったという検察側の主張は退けた。

　さらに、発端は姉歯受刑者による構造計算書の改ざんにあり、ヒューザーは被害者ともいえる立場にあることも否定できないなどとして、執行猶予付きの判決とした。

http://www.yomiuri.co.jp/national/news/20080325-OYT1T00228.htm

RES

定額補修分担金の廃止求める＝消費者団体訴訟で初提訴－京都地裁 ＨＰ管理員 2008 年 03 月 25 日 (火) 15 時 35 分 No.601

≪時事通信社≫

賃貸住宅の契約時に、あらかじめ原状回復費用として家主に支払う定額補修分担金は、消費者契約法に基づき無効だとして、特定非営利活動法人（ＮＰＯ法人）「京都消費者契約ネットワーク」が２５日、京都市のマンション管理会社を相手に、契約書の定額補修分担金条項の廃止を求める訴訟を京都地裁に起こした。

消費者団体が消費者に代わって業者の不当行為の差し止めを裁判で請求できる「消費者団体訴訟制度」が昨年６月に始まって以来、初の提訴。

訴状によると、マンション管理会社「長栄」は、賃借人との間で、同条項を含む賃貸借契約を締結している。同法人は２月末、同社に書面で同条項の廃止や同条項を含む契約書の破棄を求めたが、返送された。

一般に、定額補修分担金は敷金の代わりとして原状回復費に充当され、家賃の２～３カ月分とされる。同法人は「通常使用による損耗の回復費用を借り主に負担させることは、判例で無効とされた。定額補修分担金はこの内容を含んでおり不当だ」と主張している。

http://www.jiji.com/jc/c?g=soc_date1&k=2008032500255

RES

「規約に基づいて入会した地元自治会を脱会して新規設立するマンション自治会に自動加入する」案が総会に出された。認められるのか？ ＨＰ管理員 2008 年 03 月 25 日 ㈫ 09 時 38 分 No.600

≪マンション管理新時代≫

Ｑ：　マンション管理組合の地元自治会脱会に関して質問します。
マンション購入時の管理規約で地元の自治会に自動的に入会して７年が経ちました。今回の総会で、「地元の自治会を個人の意思に関係なく全員脱会、新規にマンション内に設立する自治会に自動加入」という案が出されました。
脱会は最高裁でも認められているようですが、脱会したくない方もいるなかで、このような脱会方法は認められるのでしょうか。

Ａ：　昨年のこのコーナーで掲載した「自治会への強制的入会と自治会費の支払いに法的根拠はあるのか」（2007 年 11 月９日付）、「組合員が町内会への入会を拒否した場合の理事長の対応は？」（07 年 12 月 11 日付）でも、次のようにお答えしました。
「2005（平成 17）年４月 26 日、『自治会は、会員相互の親睦を図ること、快適な環境の維持及び共同の利害に対処すること、会員相互の福祉・助け合いを行うことを目的として設立された権利能力なき社団であり、いわゆる強制加入団体でもなく、いつでも退会できると解するのが相当である』と最高裁判所の判決が出ておりますので、尊重しなければなりません」

『いつでも退会できる』ということは、それぞれの自治会が定める加入条件さえクリアしていれば、加入継続および新規入会も個人の自由意思によって行えるものと言えます。
マンション内に独自自治会を設立した場合、自治体などからの補助金交付や情報入手ルートの構築など、管理組合として得られるメリットもあるかと思いますので、脱会方法の是非を問う前に、自治会の設立を議案化した目的や理由を聞き、話し合ったうえで判断することが大切ではないでしょうか。

管理組合（理事会）も総会開催までに説明会や広報などを利用して、組合員に独自自治会を設立する意義やメリットなどを丁寧に説明しなくてはなりません。
ご質問に挙げられている、総会への上程案である「地元の自治会を個人の意思に関係なく全員脱会、新規にマンション内に設立する自治会に自動加入」の議案は、管理規約の改正を伴います。「区分所有者および議決権の各４分の３以上の賛成」が必要とされ

る特別決議事項となりますので、ご注意ください。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/20080324/517594/

RES

適正な理事会の運営（事例）管理委託契約を競争入札方式で行った後の運営 sugana 2008 年 03 月 23 日（日）11 時 06 分 No.599

――戸数は３８、築後１０年目、札幌市内のある管理組合の事例。

　平成１９年３月の第９期の通常総会を迎えた、ある日当該管理組合の監事さんから相談を受けました。
その相談とは「実は、組合の監事を務めているのですが、管理組合の運営には無関心で管理会社のいいなりで過ごしてきましたが、来期の管理委託契約更新に関わって突然管理会社から委託料の引き上げ提案がなされました。契約期限は６月３１日で、理事会では拒否する雰囲気ですが、どのように対処すればよいでしょうか」というものでした。

　そこで、これまでの管理委託契約を調べてみたところ、年間ベースで１３０万円位適正な価格を上回っていることが判明し、経営診断（概要）を示しました。第９期の理事会は、結論を出さずに第１０期の理事会に管理委託契約に関する業務を引き継ぎ、新理事会で検討することになりました。

　第１０期の新理事会はマンションネットの示した経営診断書の「引き下げ可能という事実」を受け入れて、次期の管理委託契約は「競争入札方式」を採り入れて行うことを決定しました。
　その結果、診断通りの管理委託契約と各種のメンテナンス契約が実現いたしました。

　さて、これまでの管理組合はこれで一段落して終わりということになったでしょうが、この管理組合はここから一段と飛躍し、３月２２日に開かれた第１０期の通常総会では、その成果が報告されました。
　●理事会の開催
　　従前まで、年２回位の理事会が、毎月開催したこと
　●広報の発行
　　従前まで、発行してなかったが、理事会広報が毎月発行　　して管理組合運営の問題点や理事会の取り組んでいる事　　業の報告を行ったこと
　●無駄な経費の排除
　　従前までは、管理会社の主導で行っていたので、経費の　　支出に無関心であったが、全ての支出について吟味し、　　節減する姿勢になったこと
　●ロードヒーティングの稼働調整
前期までは、冬期間ロードヒーティングのボイラーは高　　温にして付けっぱなし、前期 18,000 ㍑の消費が理事会の　　努力によって、9,000 ㍑に押さえることに成功したこと
　●一般会計の余剰金が２４０万余円になり、修繕積立金に　　２００万円繰り出した
前期までの余剰金は年平均 20 万円程度から一気に 160 万　　円になったこと、この要因は管理委託契約で契約金額が　　引き下がったことと各種のメンテナンス契約の引き下げ　　等、また、ロードヒーティングの灯油代が大きな節減に　　なったことが上げられること
　●管理規約の改正
管理規約の見直しを行い、現行法に対処できる内容にし　　たこと

一年間の理事会運営の努力が評価されたのか、総会は、これまでのような細かい質問は無く、「理事会の皆さんが良く頑張っていることに敬意を表します。組合員の皆さんにも呼びかけて、掃除なども取り組んではどうでしょうか」等という意見もあり大変和やかでありました。
常日頃、必要な情報を開示していることも昨日の総会は反映しているのではないかと感じました。また、経費の節減という、言わば無関心な組合員からはみれば耳障りな言葉でしょうが、理事会の「これ以上組合員の負担を増やさないで運営を行う」という一大決心の心意気に賛同したのでしょうか、経費節減対策には非常に好意的でした。

そして、これまで完全当番制から、二年任期の半分交換制と諮問機関の選出も決定して、新たな第１０期が出発することになりました。また、この一年間頑張った役員の皆さんは留任して新しいメンバーを加えて更に深化する事を予測いたしました。

RES

マンション管理、全面委託も可能に・国交省見直しへ ＨＰ管理員 2008 年 03 月 23 日（日）10 時 30 分 No.598

≪NIKKEI NET≫

国土交通省は分譲マンションの管理制度を抜本的に見直す。所有者でつくる管理組合の理事会が担ってきた管理業務を全面的に外部委託するのを認める。高齢化などで運営が難しくなっている理事会がなくても、建て替えや修繕が円滑にできるようにするのが狙い。管理組合による修繕積立金の徴収を義務づけることも検討する。法改正も視野に入れ、2009 年度から新制度導入を目指す。

マンションは 1970 年代から大量供給が始まっており、老朽化の目安とされる築 30 年超の物件が今後急増する見通しだ。国交省によると 06 年末で約 63 万戸が築 30 年以上。10 年後には 2.7 倍の約 173 万戸まで増える。

http://www.nikkei.co.jp/news/keizai/20080323AT3S1402Z22032008.html

RES

配偶者は区分所有者として理事に就任できるのか？ ＨＰ管理員 2008 年 03 月 21 日（金）14 時 18 分 No.596

≪マンション管理新時代≫

Ｑ： 理事は区分所有者とありますが、配偶者は区分所有者として理事に就任できるのでしょうか？

Ａ： 建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」）とマンション標準管理規約（以下「標準管理規約」）に基づいてお答えします。

まず、「配偶者は区分所有者となれるか」についてです。
区分所有法２条２項では、区分所有者の定義を「区分所有権を有する者」としていますので、配偶者が区分所有権を所有または共有していれば、当然に区分所有者となります。

次に、「配偶者は区分所有者として理事に就任できるか」について。
法人化されていない管理組合の理事・監事等の役員資格範囲や選任方法は、管理規約に定められる問題です。ご相談者がお住まいのマンション管理規約が標準管理規約に準拠したものであれば、標準管理規約 30 条は「区分所有者となったときに組合員」としていますので、同 35 条 2 項による「現に居住する組合員」の条件さえ満たせば理事や監事の資格を有します。ですから、総会の役員選出の決議を経て就任することができます。

したがって、ご質問に対する回答は、「区分所有権を所有または共有しかつ現に居住する配偶者は、理事や監事等の役員資格がある」ということになります。言い換えれば、区分所有権を有さないか、区分所有者であっても現に居住していない配偶者は、役員資格はないことになります。
以上から、単に配偶者というだけでは、役員に就任する特別な資格を有するものではないことがおわかりいただけると思います。

せっかくのご質問ですので、この機会に、標準管理規約はなぜ「組合員＝区分所有者」に限定したのか、また、「現に居住する区分所有者」に限定したのか、ご一緒に考えてみましょう。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/20080321/517531/

RES

ＨＰ管理員 2008 年 03 月 21 日 (金) 14 時 19 分 No.597

≪マンション管理新時代≫

まず、なぜ「組合員＝区分所有者」に限定したのか。
これは、マンション管理の主体は区分所有者であり、所有者であるからこそ、自らの財産である専有部分と共有財産である共用部分・敷地に対する関心が高く、自覚や責任感があると一般的に言えるからです。
次に、なぜ「現に居住する区分所有者」に限定したのか。
これは、管理組合の役員は業務執行等に重要な職責を担うことから、現にそのマンションに居住していることで、(1)日常の生活感覚で管理・維持状況を感じ取れること、(2)他の居住者からの意見や要望を聞き取れること、(3)理事会に出席できること――が理由として挙げられます。

ところが、昨今のマンションを取り巻く環境を見ますと、（1）区分所有者の高齢化が進んでいるマンション、（2）賃貸率が高く居住する区分所有者が限定しているマンション、（3）ほとんど区分所有者が居住していないリゾートマンション――などでは、標準管理規約に規定している「現に居住する区分所有者」に限定すると役員の選出に困難をきたしています。
その解決策として役員資格の範囲を広げようと、管理規約の規定を緩和することが行われています。

具体的な事例では、現行の役員資格の規定の他に、「組合員と同居する配偶者または一親等の親族」、「組合員の委任に基づく占有者」を条文に追加しているケースがあります。安易に追加することは上記の理由から望ましくはありませんが、役員不在によって管理組合や理事会運営が滞ってしまうことは厳に避けなければなりません。管理規約の変更に当たっては、理事会の定足数や議決権行使を含めて十分な検討のうえで行う必要があります。
なお、事務所や店舗が併設されている「複合型」マンションでもその実情に合わせて役員資格を定める必要がありますが、ここでは省略します。

よい機会なので、理事の代理出席についても、合わせて考えてみましょう。

標準管理規約の理事会に関する規定には、総会のように書面や代理人による出席、議決権の行使に関する記述がありません。総会において理事にふさわしいとして採決を経て選ばれた人物が、理事会に直接出席すべきであるという理由がその背景にあります。しかし、代理人を認めないと理事会の定足数を満たさず理事会が成立しない管理組合が現実に多数あることから、標準管理規約 53 条関係コメントには、「理事に事故（筆者付記：不意の都合）があり、理事会に出席できない場合は、その配偶者又は一親等の親族に限り、代理出席を認める旨を規約に定めることもできる」とあります。

このコメントは、理事会という大事な場に総会で選出されていない人物が代理出席できるのは、「理事に事故があるとき」で、かつ代理人が「その配偶者又は一親等の親族」である場合に限定したものと理解できます。以上の点を踏まえ、管理規約を変更する際には、上記の役員資格の範囲と同様、十分な検討のうえで行うことが必要になります。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/20080321/517531/?P=2

陳腐な管理会社は未だに存在 噴火山 2008 年 03 月 20 日（木）11 時 22 分 No.595

――「期間満了による管理委託契約の終了を認識してない管理会社」

　契約期間が満了になって、その後の契約をどのようにするかは、契約当事者である双方の考え方で決められるものでしょう。平成１３年施行のマンション管理適正化法も、管理委託契約内の問題（管理会社の義務規定など）を規定しているところであり、契約期間終了後の想定できないことまで何ら規定していません。

　実は、面白い事例がありました。２００戸程度の管理組合が、期間満了をもって契約を終了とする通知を管理会社にいたしました。
　この管理会社は、全国的に展開している頭文字がMという会社。（Mという頭文字の会社は数多あります）標準管理契約書では、現在の契約を来期も継続して行う場合は相手方に文書を出すことになっています。因みに当該契約書も、その例に漏れない契約書です。しかし、契約終了まで３カ月余を残す現段階でも当該管理会社は、その申し込みを管理組合に行っていませんでした。だから、来期も契約を希望していることは不明でした。
　さて、理事会が当該会社の担当役員に対して、契約終了の通知文を渡し説明が終わったところで、その役員は「この契約解除の決定は総会で行ったのですか」という、トンチンカンな質問をしだしました。
　これに対して、理事会から「理事会で決めましたよ」と、きっぱり。

　この担当役員は管理委託契約という民法上の約束事を理解していないと思います。契約終了をもって契約を終えるというのは、管理組合に取っては契約を履行していることなのです。理事会は契約終了まで、委託管理費をしっかり支払い約束を果たしたのです。
　この役員は、「この管理委託契約は未来永劫継続していると理解している」としか、考えられない陳腐な感覚なのでしょう。だから、理事会で勝手に契約を解除したなどという奇想天外なことを言うのでしょう。

　そして、またまた、この役員は「後から返事をさせてもらいます」と、ぬけぬけ。返事は入らないのです。契約が終了した後は、管理組合が勝手に、後の管理会社を決めれば良いことであり、この管理会社とは関係の無い話ではありませんか。
　適正化法が施行されて後も、法の趣旨や手続きを理解していない管理会社が、未だ多く存在しており、これまでのぬるま湯状態が継続していることを実感させられました。

さて、さて、その後、その管理会社はどのようにでてくるか。大変楽しみであります

RES

エアコンのスリーブからの漏水により専有部分に被害が発生した場合の補償範囲は？ ＨＰ管理員 2008 年 03 月 19 日 (水) 10 時 41 分 No.594

≪マンション管理新時代≫

Q： 築９年のマンションです。ある住戸において、エアコンのパイプ引き込み穴（スリーブ）の周囲（外壁とパイプ外周）から雨水が浸入することがわかりました。
この漏水により、壁紙がはがれ、じゅうたんがぬれて“カビ”が発生したので、じゅうたんの交換も含めてこれらの補修すべてを管理組合で補償してほしいという要望が区分所有者から出されました。見積もりを取りましたが、家具の移動を含めて 50 万円と高額です。
エアコンのスリーブ部分は、共用部分なのでしょうか、専有部分なのでしょうか？
共用部分であれば、専有部分に問題が生じた被害について、管理組合はどこまで補償する必要があるのでしょうか？
今後何年たっても補償しなければならないのかを含めて、アドバイスをお願いいたします。

A： ご質問者は、エアコンのパイプ引き込み穴（スリーブ）周囲からの雨水侵入による被害についてお尋ねになっています。そして、スリーブは共用部分なのか、専有部分なのかと質問されています。スリーブは外壁を貫通しているものですから、基本的には共用部分です。ただし、共用部分だからと言って、そのスリーブ部分に起因する損害をすべて管理組合負担とするのはいささか早計です。

スリーブ周囲からの雨水侵入の場合、真っ先に点検するのはスリーブに、空調機の付属物であるパイプが不具合なく収まっているかどうかになります。パイプがすき間なく施工されているか、パイプそのものに欠陥がないかをチェックしてください。
パイプの施工不良やパイプそのものの欠陥であれば、管理組合に責任を求めることはできません。雨水侵入の個所が共用部分だとしても、共用部分そのものに瑕疵がないのであれば、管理組合は責任を問われません。パイプは区分所有者の所有物であることを忘れないでください。
ただし、スリーブのこう配の付け方が間違っていて雨水が浸入しやすくなっているのであれば、共用部分そのものに瑕疵がある場合に該当するので、管理組合の責任となります。

次に、ご質問者は壁紙、じゅうたんのカビ、家具の移動などの補償をどのように考えればよいか、お困りのようです。
壁紙の張り替えやじゅうたんの取り替えの費用が発生しますが、裁判所では新品との交換は被害回復において過剰な利益を被害者に与えることになるので、過剰な部分については控除する計算をします。ですから、新品の購入価格相当額の補償が認められることはありません。

家具の移動がどのようなことなのかよくわかりませんが、やむを得ない事情があって移動せざるを得ず、その保管費用が発生したのであれば、その費用は管理組合が補償する範囲になるでしょう。
また、一度補償をしたとしても、将来同じ理由で損害がまた発生すれば、再度補償をすべきことになります。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/20080318/517382/

RES

会計不明瞭部分について理事長に質問したが、回答がないにもかかわらず総会議事録には虚偽の内容が記されている。どうすればよいか？ ＨＰ管理員 2008 年 03 月 18 日 (火) 20 時 51 分 No.593

≪マンション管理新時代≫

Q：　３年前まで自主管理をしていた 57 戸のマンションです。現在は自主管理をやめて管理会社と契約していますが、自主管理時代の会計書類を見たところ、管理員人件費として月額約 50 万円が数年間にわたって支出されていました。現在は退職している管理員（当時 79 歳）に話を聞いたところ、「その半分ももらっていない」と言われたため、当時から現在まで理事長を続けているＡ氏に質問しましたが、「知らない」の一点張りです。

昨年の総会は体調不良により出席できなかったため、議決権を行使するとともに文書で質問したところ、無視されました。今年の総会でも再度文書によって質問しましたが、「昨年の総会でこの件を話し合った結果、終了している」と言われ、その旨が総会議事録にも記載されています。昨年の総会でこの話が出なかったことは出席者からも確認しています。

どのように対処すればよいでしょうか。

Ａ：　論点を順番に整理していきます。

（1）　今年の総会で、質問したことに対して、「昨年の総会で話し合った結果、終了している」と言われ、総会議事録にその旨が記載されていることについて、まず考えましょう。

あなたは、昨年の総会でこの話は出なかったと出席者から聞いたということですが、その人は、今年の総会には出席していたのでしょうか。出席していたのなら、なぜ、あなたの質問のときに、理事長に対して「昨年の総会ではその話は出なかったのではないか」と発言しなかったのでしょうか。

また、昨年の総会議事録にその旨の記載のあることをあなたは知っていたのですから、今年の総会の前に、昨年の総会に出席した複数の方々から、記載どおりの事実があったのか、確認をとるべきではなかったでしょうか。

総会議事録の内容が虚偽であるということは、重大なことです。それなのに、あなた以外の組合員が全くそのことを問題にしないのは、実際にそのような話が出たのか、それとも無関心で気付かないかです。

前者なら、虚偽ではないことになります。後者であるなら、実際に出席した複数の方々から話を聞き、“この総会議事録は内容が虚偽であるから訂正してほしい”という賛同者を集め、その方々による議事録訂正要望書を理事会に出して反応をみたらいかがでしょうか。

区分所有法 43 条では「管理者は、集会において、毎年１回一定に時期に、その事務に関する報告をしなければならない」と定められ、これに違反して報告義務を怠り、または虚偽報告や議事録への虚偽記載があれば、理事長（管理者）は区分所有法 71 条３号によって 20 万円以下の過料に処せられます。

（2）　管理員の人件費の問題であなたの言うとおり理事長にごまかしがあるならば、昨年まで管理組合の決算書、予算案は毎年の総会で了承されたうえで執行されてきていますから、総会の議決も虚偽情報に基づいて議決されたことになります。過去の理事や監事の責任問題にも発展します。ただ、そのような事態に持ち込むには、きちんとした証拠集めが必要です。

元管理員の言葉が信じるに足りるものであるなら、その管理員に文書で“○○年はいくらもらった”と書いてもらい、かつ、それ

を裏付ける給与伝票や通帳などのコピーも必要になります。一方、管理組合には、給与振込証、通帳、領収証などがあるはずですから、それらを閲覧して写しをとる必要もあります。
それらがそろったうえで、なおかつ、管理組合の支出額に疑問があるなら、まず、管理組合の何人かの方々に個人的に説明して賛同者を集め、場合によっては臨時総会招集まで持ち込み、管理組合の会計の透明性を訴えたらいかがでしょうか。

57 戸のマンションで、高齢な管理員に人件費として毎月 50 万円を支払ってきたというのは、たしかにちょっと高いかなという気はしますが、それだけの根拠しかないのに理事長に総会で質問してみても、裏付けがなければ、単なる個人攻撃になってしまい、他の組合員の気持ちを動かすことはできません。
大切なことは証拠固めです。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/20080318/517409/

RES

【マンション快適ライフ】防犯カメラ　性能アップ ＨＰ管理員 2008 年 03 月 18 日 (火) 20 時 16 分 No.592

≪YOMIURI ONLINE≫

夜間、逆光でも鮮明に

　分譲マンション向けに、高性能の防犯カメラシステムが増えてきた。暗い場所でも映ったり、故障を自動で知らせたりする機能が付いている。プライバシーの保護に配慮し、専門家の助言なども聞きながら、防犯力アップに活用したい。

　高知県内のあるマンション（約３０戸）では２年前、エレベーター内だけだった防犯カメラを、駐車場と玄関の２か所にも増設した。車が傷を付けられるいたずらが頻発したため、見える位置にカメラを付けることで被害を防ごうと、管理組合が設置に踏み切った。

　万が一の場合に備え、機器は高性能のものを選んだ。駐車場は夜間のかすかな光でも鮮明に映るカメラを、玄関は逆光でも入館者の顔が判別できるカメラを設置。故障や破損の際は、設置会社の監視センターに自動で連絡が行き、復旧が図られる。管理組合の理事長は「何かあった時に撮影し損ねるとか、録画の映りが悪いといった心配がなく、安心できます。いたずらも最近はなくなりました」と話す。

　マンション内の防犯カメラ設置が一般的になる中、こうした高性能のシステムは増えてきている。三菱電機ビルテクノサービス（東京）では１月に、解像度の高いデジタル方式の安価なシステム「メルック・ミュー」を、４月には故障などの監視・復旧を提供するサービス「メルセントリー・ウィズ０１」を販売開始。両方をセットにした場合のリース費用は月額約３万８０００円（カメラ４台。工事費を含む）になる。

　東芝エレベータ（東京）のシステム「トスミールＮＥＯ」も、暗い場所や逆光の中で映像を補正する技術を採用。映像は内蔵のメモリーカードに記録され、簡単に再生できる。セコム（同）も昨年１２月、カメラへのいたずら感知など多機能がついた「ＨＶＲシステム」を発売した。

　ただ、どの場所にも同じ機能のカメラは必要ない。ＮＰＯ法人「東京都セキュリティ促進協力会」広報担当理事の島田隆之さんによると、カメラ設置場所によって、必要な機能は違ってくる。〈１〉駐車場では全体が映るようにする〈２〉玄関では入館者の

顔が判別できるようにする――などだ。

「マンションの防犯は、敷地内の暗い場所をなくすとか、死角を作らないといった工夫でできる部分も多い。防犯カメラの利用も含め、防犯設備士など専門知識を持つ第三者によく相談を」と、島田さんは助言する。防犯設備士の団体は多くの都道府県に設置されている。

プライバシー配慮必要

防犯カメラを設置する際は、住民のプライバシーを保護する目的で、使用細則を作る必要がある。

ＮＰＯ集住センター（同）によると、細則に設ける項目は、〈１〉録画した映像の管理は理事長が行う〈２〉保守点検を除き、盗難などの事件が起きた場合のみ閲覧させる〈３〉閲覧の可否は理事会が決める〈４〉閲覧の際は、複数の理事または監事が立ち会う〈５〉閲覧者は映像の内容を第三者に教えない――などが一般的だという。

同センター常務理事の有馬百江さんは「高画質になれば、なおさらプライバシー保護に気を配る必要があります」と話す。

http://home.yomiuri.co.jp/news/20080318hg03.htm

RES

日崎建設：負債２３億円、系列会社と合わせ民事再生へ－－帯広　／北海道 ＨＰ管理員 2008年03月18日 (火) 14時18分 No.589

《毎日新聞》

帯広市の建設業「日崎建設」（山崎俊之社長）と系列の**マンション管理業「ヒズコーポレーション」（日崎秀一社長）が１７日、釧路地裁帯広支部に民事再生手続きを申し立てた。**民間信用調査会社・東京商工リサーチ北海道支社によると、負債総額は計２３億２５００万円。

日崎建設は５７年創業。一般住宅建設を主体に、９９年にはマンション事業をスタートさせ、ピークの０５年３月期は５４億１３００万円を売り上げた。しかし、効率化を目指し同年１０月にマンション事業を別会社化した後、一般住宅の販売不振で減収傾向に歯止めがかからなかった。

http://mainichi.jp/hokkaido/seikei/news/20080318ddlk01020209000c.html

RES

ＨＰ管理員 2008年03月18日 (火) 14時32分 No.590

≪ブレーン・ニュース・ネットワーク≫

２社合計の負債額は約23億円。

東京商工リサーチ北海道支社は、17 日、日崎建設（本社・帯広、山崎俊之社長）が釧路地裁帯広支部に民事再生手続きの開始を申し立て、同日保全命令を受けたこと、合わせて同社の系列会社「ヒズコーポレーション」（本社・帯広、日崎秀一社長）も民事再生手続きの開始を申請したことを明らかにした。負債は日崎建設が約 20 億 8,000 万円、ヒズコーポレーションが約 2 億 4,500 万円。

日崎建設は 1957 年 1 月創業、63 年 12 月設立の建築工事業者。民間住宅を主体に営業展開、81 年の釧路営業所を皮切りに、北見や東京に営業所を開設した。97 年には住宅建築の「ＡＥ２工法」を開発、旭川支店、埼玉支店を出店するなど拡大路線を進めた。

99 年にはヒーローマンション事業部を立ち上げ、分譲マンションシリーズを販売、2005 年 3 月期には売上高のピークとなる 54 億 1,299 億円を計上した。

しかし、その後の景気低迷によって一般住宅部門の販売不振が続き、経営効率化のため、05 年 10 月にヒーローマンション事業部を会社分割、ヒーローライフカンパニーを設立した。そのため、売上高は 06 年 3 月期が 29 億 5,709 万円、07 年 3 月期は 30 億 1,416 万円に減少した。平屋住宅のコンパクトハウスに特化した営業を推進するなど業績の確保に努めたが、減収傾向に歯止めがかからず、今回の事態となった。

一方、ヒズコーポレーションは、日崎建設の不動産部門を分離する形で 80 年 9 月に設立。受注や 1 棟売りマンションの管理、販売などを手掛け、07 年 3 月期に 4 億 1,191 万円の売上高を計上したが、日崎建設の民事再生申し立てに伴い、同様の事態となった。

債権者集会は 28 日午後 1 時から「ベルクラシック帯広」で開かれる予定。

http://www.bnn-s.com/news/08/03/080317165208.html

ＨＰ管理員 2008 年 03 月 18 日 (火) 15 時 00 分 No.591

マンション標準管理委託契約書より

（通知義務）

第十二条　甲及び乙は、本マンションにおいて滅失、き損、瑕疵等の事実を知った場合においては、速やかに、その状況を相手方に通知しなければならない。

２　甲及び乙は、次の各号に掲げる場合においては、速やかに、書面をもって、相手方に通知しなければならない。

一　甲の役員又はその組合員が変更したとき

二　甲の組合員がその専有部分を第三者に貸与したとき

三　乙が商号又は住所を変更したとき

四　乙が合併又は会社分割したとき

五　乙がマンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年法律第百四十九号）の規定に基づき処分を受けたとき

六　乙が第十八条第二項第一号及び第二号に掲げる事項に該当したとき

（契約の解除）

第十八条　甲及び乙は、その相手方が、本契約に定められた義務の履行を怠った場合は、相当の期間を定めてその履行を催告し、

相手方が当該期間内に、その義務を履行しないときは、本契約を解除することができる。この場合、甲又は乙は、その相手方に対し、損害賠償を請求することができる。

２　甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、本契約を解除することができる。

一　乙が銀行の取引を停止されたとき、若しくは破産、会社更生、会社整理、民事再生の申立てをしたとき、又は乙が破産、会社更生、会社整理の申立てを受けたとき

二　乙が合併または破産以外の事由により解散したとき

三　乙がマンション管理業の登録の取消しの処分を受けたとき

火災時　セコム作動せず　横浜のホテル　工事ミス確認も怠る ＨＰ管理員 2008 年 03 月 17 日 (月) 20 時 22 分 No.588

≪東京新聞≫

　横浜市保土ケ谷区の「ホテルニュー京浜」で一月、男女三人が死傷した火事で、ホテルと契約していた大手警備会社セコム（東京都渋谷区）のオンライン火災監視システムが作動しなかったことが十五日、分かった。セコムのグループ会社が、回線の接続を誤った工事ミスが原因という。

　セコムによると、火災監視システムは、ホテルの各部屋に設置してある火災センサーと、同社のコントロールセンターを専用回線で接続。異常を感知するとセンターに自動で通報が入り、一一九番通報したり、スタッフが現場に急行したりするなど、被害を最小限に抑える仕組みだった。

　同社は二〇〇四年七月、このシステムを含む総合警備サービスをホテル側と契約。グループ会社の社員が同月に接続工事をしたが、センターに信号を送信する装置の回線の接続を誤り、火災まで約三年半、システムが作動しない状態だった。工事では、オンライン接続の確認を義務付けているが怠っていたという。

　火災は一月四日午後四時ごろ、ホテル三階の客室から出火。室内の男女二人＝いずれも当時（５８）＝が焼死し、別の部屋の男性（５４）も窓から飛び降り、足に重傷を負った。

　セコムは約五時間後、ホテル側の連絡で初めて火災を知ったという。

　セコムの安田稔広報部長は「接続ミスが起きたことはあってはならないことで申し訳なく思っている。今後、接続点検のマニュアルを見直していきたい」と話した。

http://www.tokyo-np.co.jp/article/national/news/CK2008031602095799.html

RES

こんなの見つけました 職人百人力 2008 年 03 月 15 日 (土) 23 時 16 分 No.587

――皆さん

マンションをつくるのはだれか？

マンションがどういう手順でどんな職人がいかなる技術を発揮して、つくられるか興味ありませんか。

　こんな本がオススメです。
　まずはアマゾンなどで見てください。

　『マンション建設の教科書』

RES

道内ガソリン０．６円上昇 ＨＰ管理員 2008 年 03 月 13 日 (木) 21 時 52 分 No.586

≪北海道新聞≫

　石油情報センターが十二日発表した石油製品市況調査によると、十日時点のレギュラーガソリンの道内平均小売価格は前週より一リットル当たり〇・六円上がり一五四・五円となった。昨年十二月に付けた最高値（一五四・八円）に迫る勢いだ。

　新日本石油など石油元売り大手が三月出荷分のガソリン卸価格を前月比三・〇円引き上げた影響で、道内のレギュラーガソリンは二週続けて値上がりした。

　ただ三月に入ってからの小売価格の上昇は前週と合わせて〇・九円で、卸価格の上昇分を転嫁し切れていない。

　全国平均は前週比〇・七円高い一五二・六円で同じく二週連続上昇した。都道府県別で前週は半数近い都府県で下落したが、今回調査では二県で下落、六県で横ばいのほかは三十九都道府県で上昇し、値上げ基調が鮮明になった。特に青森県は前週比三・七円上がった。

　一方で、道内の灯油（配達）の平均小売価格は、一リットル当たり九八・六円で前週から横ばいだった。

http://www.hokkaido-np.co.jp/news/life/81236.html

RES

駐車場や駐輪場の増設・有料化の計画はどのような基準で作成すればよいか？ ＨＰ管理員 2008 年 03 月 12 日 (水) 11 時 37 分 No.585

≪マンション管理新時代≫

Q：　２月 28 日付けの「容積率の関係で屋根付きの駐輪場が作れない。どうすればよいか？」の回答に関連して質問があります。駐車場や駐輪場の増設計画はどのように立てればよいでしょうか。また、駐車場や駐輪場の有料化の実態は、どのようになっているのでしょうか。

Ａ：　一般にマンションの駐輪場・バイク置き場などの増設要求は、マンションに居住する各ご家庭の家族構成や世帯員数によって決まります。若い世帯のファミリー向けマンションの場合、入居後数年は赤ちゃんの出生ラッシュがあり、産まれた子どもたちが小学生になる頃から子ども用自転車置場に需要が急激に増えてきます。
駐車場や駐輪場の増設計画は、マンションの各戸の家族構成や年齢構成を調べ、今後の駐輪場の増設要求を予測することから始めたらいかがでしょう。

幼児用の乳母車や自転車や三輪車には自転車ラックは必要としません。そこで、住戸面積に余裕があるか、バルコニーにゆとりがあればそこに置いてもらうことも考えられます。
子どもが中学生や高校生になれば、マウンテンバイクやオートバイなど多様な需要も増えてくると思われます。屋根付きの自転車置き場や、バイク置き場の増設要求も強くなるでしょう。

ただし、前回も回答したように、屋根付きの駐輪場は容積率の関係で作れないことがよくあります。
最近はガソリン代が急激に値上がりして自転車やバイクに乗り換える人、通勤や通学に使う人も増えています。駅前の自転車やバイク置き場は、屋根がなくても有料のものが多くあります。どうしても敷地内区分所有者全員の共有地であるマンション敷地内に駐輪場を増設したいのであれば、駅前の自転車置き場のように思い切って屋根なしにしたらいかがでしょう。屋根がなくてもサドルの部分にビニールで雨除けのカバーをしておけば、降雨後もカバーを外して使用することが可能となります。

どうしても屋根付きにしたい場合でも、駐輪場やバイク置き場には、容積率については緩和規定があります。マンション全体の延べ床面積の５分の１以下であれば、「自動車車庫その他の施設」は容積率には算入されません。ただし、建築確認の変更申請や、場合によっては一団地の住宅施設の変更申請を行う必要も出てきます。

管理組合として考えたいのは、増設要求にそのまま対応することよりも、むしろ増え続ける自転車やバイクを抑制する対策です。自転車やバイクの増加を抑制する対策にはいくつかの方法があります。

まず第一に、使わなくなったバイク、自転車、三輪車や乳母車などを処分してもらうことです。毎年１回、駐輪場のバイク、自転車などについて再登録をしてもらい、使用許可を出す仕組みを検討したほうがよいでしょう。
再登録した人には１年間分の駐輪場使用料と引き換えに許可シールを販売し、シールが貼られていない自転車は処分することで、駐輪場使用台数を抑制できます。

第二は、駐輪場使用料を駅前自転車置き場や周辺マンションの使用料よりも高額に値上げすることです。マンション内の駐輪場使用料が適正になれば、使わない自転車などは駅前駐輪場などに放置され、マンション内の駐輪場から不要自転車などが減少します。

一般にマンション内の駐車場使用料は、管理費や修繕積立金を補てんする有力な財源となります。都心部で多数の駐車台数を抱えた管理組合は、駐車場代を高額にすることで一般管理費や修繕積立金を廉価に抑えることが可能となります。
駐車場１台分の区画面積は 2.3～2.5×5m＝11.5～12.5m2 で、使用料は屋根なしの場合は１万～5 万円／月額程度が通常です。この収入は一般管理費や修繕費に繰りこまれます。

バイクは１台の駐車場の区画に 5～6 台程度置けます。使用料は屋根なしで 2000～1 万円／月額となります。屋根付きにすれば 3000～1 万 5000 円／月額が適正となります。

自転車は１台の駐車場の区画に８台くらいは置けます。使用料は屋根なしで 1300～6500 円／月額となります。屋根付きにすれば 2000～1 万円／月額が適正となります。

全員の共有地をある特定の個人が専用使用するには、それなりの対価を管理組合に納めなければなりません。駐車場使用料を適正化することにより、駐輪台数を抑制することは可能となります。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/20080311/517103/

RES

第１４回マンション管理講座の開催 sugana 2008 年 03 月 11 日 (火) 13 時 15 分 No.584

――新情報の提供「電気の動力基本料金の削減」で年間２０万円削減になる例もある

　来る、３月２９日開催の管理講座で、新情報を提供します。既に、一昨年の講座で基本的なシステムについて情報提供をしてましたが、この度の講座は、一歩踏み込んで確かな情報として提起いたします。

　このシステムは講座当日説明いたしますが、電気料金を節減するための装置「電子ブレーカー」の通常販売価格は１個５５万円を、マンションネットの共同購入で約３６％引きになるというものです。

　この装置に変えることにより、少なくとも年間１５万円から２５万円の電気料の削減になり、１年半から２年程度で経費がカバーできます。管理組合としては、大いに検討に値することになります。

　現在、設置を検討している管理組合は、無駄な経費を省くためにも共同購入への参加を検討して下さい。
　講座当日、様々な質問に答えることにしており、興味のある管理組合の役員や関係者の参加をお待ちしております。

マンションネット事務局

　従って、

RES

修繕積立金を使って専有部分内にある給排水管が修繕された。納得いかないのだが… ＨＰ管理員 2008 年 03 月 11 日 (火) 11 時 47 分 No.582

≪マンション管理新時代≫

Ｑ：　私の住むマンションは築 30 年を過ぎ、専有部分の給排水管が老朽化しています。自主的に修繕した住戸もありますが、今回、未修繕の各住戸に修繕積立金から 20 万円を振り込み、強制的に修繕を行いました。私は自分の専有部分の給排水管は２年前に修繕していたため対象とならず、20 万円も振り込んでもらえません。
いくら理事会で決めたといっても専有部分に対して修繕積立金を、しかも未修繕の人達だけに割り振ることは納得できません。
どう対処すればよいでしょうか。

Ａ：　整理して順にお答えします。

マンションには、専有部分と共用部分がある

区分所有権の対象となる建物の部分（区分所有建物の 101 号室、102 号室…と区分された部分）の「専有部分」と、（1）専有部分以外の建物の部分（廊下、階段、集会所など）、（2）専有部分に属さない建物の付属物（エレベーター、電気配線、ガス・上下水道配管など）、（3）専有部分のうち規約によって共用部分とされた建物の部分および付属の建物（倉庫、物置など）――の「共用部分」があります。

管理個所と管理の主体、費用負担の主体を整理すると…

ご質問者がマンション標準管理規約（以下、標準管理規約）に準拠した管理規約をお持ちのマンションにお住まいの場合は、「専有部分」と「共用部分」の管理の主体は以下のようになります。

区分	管理個所	管理の主体 （費用負担の主体）
1	専有部分	各区分所有者 （同上）
2	敷地、共用部分	管理組合 （同上）
3	バルコニー等の専用使用部分の管理で通常の使用に伴うもの （通常の使用に伴う管理とは、バルコニーの清掃や窓ガラスが割れたときの交換などである。） ・標準管理規約 21 条 1 項ただし書	専用使用権を有する者 （同上）
4	専有部分である設備のうち、共用部分と構造上一体となった部分（配管、配線など）で、共用部分と一体で管理する必要があるもの ・標準管理規約 21 条 2 項、 ・標準管理規約 48 条九号（議決事項）	管理組合 （同上）
5	（専有部分のうち配管の取り替え等にかかわるものについて） ・標準管理規約 21 条関係コメント⑤によれば、老朽化した配管等の取り替え等については、専有部分も管理組合が一体として行うことができるが、その費用は、各区分所有者が実費に応じて負担すべきものとしている。（管理の主体と費用負担は必ずしも連動しない。）	管理組合 （各区分所有者）
6	窓ガラス等の開口部の改良工事についての計画修繕 ・標準管理規約 22 条 1 項	管理組合 （同上）
7	管理組合が速やかに実施できない場合は、細則に従って各区分所有者の責任と負担において実施することが行える ・標準管理規約 22 条 2 項	管理組合 （各区分所有者）

共用部分・専有部分の管理の主体と費用負担の主体

理事会の行った行為に関する問題点

（1）専有部分の給排水管の修繕は、上の表に記載した区分 1 のとおり、各区分所有者の責任と負担において行うものなので、修繕積立金会計から取り崩す事項に該当せず、ご質問のケースでは標準管理規約 28 条（修繕積立金）に違反します。

（2）仮に、上の表に記載した区分 4 に該当するなら、理事会で決められる事項ではなく、総会の普通決議が必要ですので、総会決議がない場合は標準管理規約 21 条に違反します。

（3）仮に総会決議で承認された場合でも、修繕積立金会計から取り崩して修繕する以上は管理組合が主体となって行うことになるので、発注元は管理組合であり、支払いの主体も管理組合になります。「各住戸に修繕積立金から 20 万円を振り込み、強制的に修繕した」というやり方は適切ではありません。

なお、今回のご質問のケースとは別に、上の表に記載した区分７では、「窓ガラス等」の改良工事については、本来管理組合が計画修繕すべき部分ですが、速やかに実施できない場合には、細則を定めて各区分所有者の責任と負担において実施することができることになっています。
もし、その後に管理組合による同種の修繕工事が行われた場合、先行して各区分所有者が負担した改良工事の費用を管理組合が返還するかどうかについては、組合内で議論する余地があります。ちなみに、マンション管理センターが編集した「マンション標準管理規約 22 条２項細則モデル」では、返還しないこととしています。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/20080310/517016/

RES

ＨＰ管理員 2008 年 03 月 11 日 (火) 11 時 49 分 No.583

≪マンション管理新時代≫

本来のあるべき修繕方策について
ご質問者のマンションは築 30 年を経過していることから、管理組合は長期修繕計画のもとに、５年ごとの見直しを踏まえ、給排水管の計画修繕のための具体的検討と対策に入るべきでした。その際には、上の表に記載した区分２に該当する共用部分である給排水の本管および区分４に該当する専有部分の枝管については管理組合が主体で工事しますが、専有部分にかかわる配管の取り替え等の費用負担の主体は上の表に記載した区分５に従って取り決めることが基本となります。

上記のマンション管理センターが編集した「マンション標準管理規約 22 条２項細則モデル」に従えば、長期修繕計画に基づいて管理組合による計画修繕が実施された場合は、それ以前に各区分所有者の責任と負担で行われた同種の修繕工事の費用は返還されないことになります。
もし、長期修繕計画に基づいた修繕工事の実施が予算計上されていない場合は、（1）各区分所有者がその責任と負担において行う、（2）総会の普通決議を経て修繕積立金会計を取り崩して全戸実施する――のどちらかになるでしょう。その際に現行の管理規約を変更する必要がある場合は、特別決議が必要となります。

今後、ご質問者が取るべきと考えられる行動
「標準管理規約」に準拠した管理規約をお持ちのマンションであれば、理事会が今回行った給排水管の修繕行為は、前記のように明らかに管理規約に反していると思われます。まずは管理組合理事長に対して質問書を提示して、回答を求めたらいかがでしょうか。
理事会が質問書に基づいて審議を行い、今回の修繕の取り組みに誤りがあることを認め、修繕積立金会計から未修繕の各住戸に振り込んだ 20 万円について返還を要請し、その回収がスムーズに行われるのであれば、問題解決につながります。または、先行して自主的に修繕した区分所有者と修繕積立金を使って今回修繕した区分所有者の間の不平等解消策として、まず総会の特別決議で、修繕積立金の取り崩し事項を規定している現行の管理規約を今回の返還ができるように変更した上で、修繕積立金会計から返還に関する普通決議を経て、先行して自主的に修繕した区分所有者に 20 万円を修繕積立金会計から支払うことも可能です。
ただし、区分所有者がこの間に変わっていることも考えられます。その際の返還要請先や支払い先をどうするかは、あらかじめ検討して決めておく必要があります。

最悪のケースとしては、（1）理事会が今回の修繕の取り組みに誤りのあることを認め、振り込んだ各住戸に積立金の返還を要請したにもかかわらず、振り込まれた各住戸が返還することを拒否する、（2）理事会が今回の修繕の取り組みに誤りがあることを

認めないケース――の２つが考えられます。
（1）のケースでは、理事会は各住戸に対して取り組みの非を認めているので、自己負担して修繕した住戸と修繕積立金で修繕した住戸の間に大きな不平等が出ていること、管理規約に違反していることを広報などで説明してもらい、各区分所有者に対して協力を強く促すことになるでしょう。
（2）のケースでは、理事長または総会へ公開質問状を提出し、問題を区分所有者の間に公開して一人でも多くの理解者を募ることがよいでしょう。これらの問題解決に当たっては、単独で活動することは避けたほうが賢明です。

【参考】標準管理規約 47 条（総会の会議および議事）
普通決議　　総会の議決は、出席組合員の議決権の過半数で決する。
特別決議　　組合員総数の４分の３以上および議決権総数の４分の３以上

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/20080310/517016/?P=2

灯油価格　ＨＰ管理員 2008 年 03 月 11 日 (火) 10 時 34 分 No.581

――札幌市消費者ｾﾝﾀｰ調査価格の 3/10 調査分が発表されました

安値 85.7　高値 98.1　平均価格 91.77（消費税抜き）
平均価格で、前回（2/25）より　0.05 円の値上がりです。
次回調査は、3/25 予定のようです

RES

時代錯誤の「今時珍重」な管理会社 sugana 2008 年 03 月 09 日 (日) 14 時 46 分 No.580

――当ネットの灯油共同購入価格に難癖、社会的制裁で決着させよう

　事務局としては、その管理会社に対して、やり場のない憤りです。現在、的確な情報を調査中ですが、はっきりしたら４月に開催予定の総会で、ことの真相を明らかにして、重大な決意で、不当な管理会社に対して法的対処も踏まえた追及を行います。

　これまでも、危険物の取引ができないにも拘わらず、灯油会社請求のまともな価格に、上乗せして管理組合に請求している会社がありました。
　「管理会社名で管理組合に灯油の請求をしている」管理組合は十分に注意を要します。
　このような不当な行為は管理委託契約に含まれていませんから、もし、灯油会社の請求価格と差異があれば不当利得であり当然変換請求できます。

　さて、今回の事件は、「ある灯油会社に対して、何故低価格で販売しているのか」という、圧力です。
　ここの会社の社長は「このところ売り上げが落ちているのは何故だ、直接管理組合と灯油会社が取引するからではないか」と、担当者に発破をかけてきたようです。

　こんな管理会社と契約している管理組合の皆さん、こんな会社に未来はありません。

標準管理規約第１９条の任意解約条項を援用して、直ちに契約解約した方が、組合員の利益になるとは思いませんか。

４月２６日に開催予定の「マンションネット」の総会に参加され、ご意見をお寄せ下さい。

RES

共用部分の欠陥（その３）　ＨＰ管理員 2008 年 03 月 08 日 (土) 17 時 15 分 No.579

≪asahi.com　ここが知りたい≫

【質問】　前回の「共用部分の欠陥（その２）」で裁判にあたって必要な準備が書かれていましたが、もう少し詳しく教えていただけませんでしょうか。

【答え】　はい、わかりました。

まず第一に建築士または調査会社による欠陥の調査を行い、報告書を作成してもらうことです。

裁判に際して、請求の内容を明確に確定するために調査が必要だからです。調査の内容も、例えば「～であるらしい」とか「～と推定される」という表現の文章はできるだけ避けて、具体的な欠陥の指摘を表現するように調査をする人、または検査会社に注意してください。

裁判では欠陥を主張する者がその欠陥を立証（証拠を明示）しなければならない立証責任を負っています。

【質問】　そうすると、例えば構造部分の中の鉄筋などは見えないので、どのように調査するのですか。

【答え】　構造躯体は大きいので全部調査をすることはできませんが、例えば鉄筋が一部露出していたり、さびの茶色い汁が流れ出ていたりすれば、その付近の鉄筋コンクリートの厚さが不足していることが疑われます。

また、屋上や床・天井スラブに亀裂が入っている場合、設計図上必要とされている太さの鉄筋が、必要とされている本数だけ入っているかどうかなど、コンクリートの表面に現われている現象から非破壊検査をして行きます。

非破壊検査の機械はＸ線写真、ＲＣレーダーなどが開発されており、調査会社はこれらを所持しています。

また、屋上の手すりのコンクリートが落下したときなど、コンクリートの強度不足が疑われた場合、一部を円形にコア抜きして圧縮強度の検査をすることでコンクリートの強度を調べます。

その他にベランダや廊下の手すりがぐらついていた場合など、その部分をはつって原因を調査する場合もあります。

【質問】　調査報告書を作成するということですが、どのようにまとめるのですか。

【答え】　書き方はいろいろあると思いますが、先ず文章でどの部分にどのような欠陥があるかを整理して具体的に書きます。

１階玄関・廊下、２階、３階……、というように部分を分けて書く方がわかりやすいでしょう。

そして欠陥部分を図面に書き入れます。同時に写真も各欠陥について１枚以上必ず添付します。

【質問】　欠陥を補修する方法や費用については、請求する側と相手側との間に、随分開きがあると聞いていますが。

【答え】　欠陥の補修方法と費用の積算書を作成しなければなりません。

確かに金額の差は大きな開きが出ます。しかし、完全に直らない簡単な補修方法や、新築マンションを購入したのに、つぎ当てだらけの補修を相手方から提示されたときなどは、建築基準法令、告示、日本建築学会のＪＡＳＳなどを基準として、きちんと正論を主張すべきだと思います。補修方法が異なれば補修金額も当然異なります。ただ、よくある話ですが、あまり重大でない欠陥で「建て替え」を主張する人もいます。そのお気持ちは十分わかるのですが、裁判では重大な欠陥＝住居としての目的を達成できないような欠陥がないとマンションの「建て替え」は勝ち取ることができません。

それは耐震強度不足に近い場合であるとか、補修費用より建て替え費用の方が安い場合などでしょう。

【質問】　分譲業者との交渉も行きづまり、調査報告書も作成されたので裁判提起の声が大きくなってきました。

つぎはどのようにすれば良いのでしょうか。私のマンションは法人になっていない普通のマンションなのですが。

【答え】　裁判提起の条件として、総会（臨時総会でもよい）において、普通決議で良いのですが、裁判を行なうことを承認する決議が必要です。区分所有法第２６条第４項で、管理者が原告となって裁判を提起することを承認する決議と規定されています。具体的にどういう内容で誰を相手に裁判を提起するかを総会で説明して過半数の決議を得なければなりません。

この決議は個別の事件ごとに原告となる権限を管理者に授権することになっているので、管理者に包括的な訴訟追行権を付与するものではありません。

この総会決議の議事録は裁判所に提出しなければなりませんので、きちんとした議事録を作成してください。

なお、規約で管理者（理事長）に、包括的に訴訟追行権が与えられていれば総会の決議は不要です。

【質問】　私のマンションは法人でないのですが、裁判の提起はできるのでしょうか。

【答え】　法人格のないマンションでも“権利能力なき社団”として裁判をする権利は認められています。

ただし、裁判提起をするときに理事長が管理者であるとする規約、理事選出の総会議事録、理事長選出の理事会議事録の提出が必要です。

訴状の原告表示には、管理者の住所と氏名を記載し、「〇〇マンション管理組合理事長」の表示は不要であるということになっております。

http://www.asahi.com/housing/soudan/TKY200803080097.html

RES

管理会社７割 居住実態知らず　分譲マンション　孤独死急増　０６年、２．５倍の６８人 ＨＰ管理員 2008 年 03 月 07 日 (金) 15 時 26 分 No.578

≪中日新聞≫

　分譲マンションの独り暮らし高齢者世帯で二〇〇四―〇六年の三年間に、少なくとも百二十一人が亡くなったまま放置された「孤独死」だったことが、分譲マンション管理会社の業界団体の社団法人「高層住宅管理業協会」（東京都港区）の調査で分かった。分譲マンションでの孤独死調査は初めて。

　調査によると、六十五歳以上の高齢者の孤独死は〇四年は二十六人、〇五年は二十七人だったが、〇六年は六十八人と約二・五倍に増えた。同協会は、管理会社など業界向けの支援マニュアルを作成。孤独死や認知症対策などに本腰を入れる。

　昨年春には、首都圏の独り暮らし世帯の親族から「四カ月ぐらい連絡がとれない」と管理会社に電話があり、担当者が警察と一緒に室内を確認したところ、死亡しているのが見つかった。

　マニュアルには、管理会社や管理人による孤独死などへの対応方法を記載。ポストにたまった新聞や郵便物、室内からの異臭といった異常を察知してから警察や緊急連絡先への連絡などを想定した流れ図や非常時のチェックリストをまとめた。

　今回の調査では、管理会社の七割近くが、マンション内での独り暮らし高齢者の実態や緊急連絡先などを把握する仕組みを確保していないことが判明。マニュアルでは管理組合に対し、入居届に緊急連絡先の記載欄を設けるなど居住者名簿の作成を提言するよう提案するなどしている。

　同協会業務部の大蔵豊和次長は「管理業界として高齢者支援という意識はまだ薄いが、今後ますます高齢者のみ世帯や単身高齢者世帯が増えると予想される。行政や管理組合、管理会社が相互に理解、協力し、高齢者を把握し支援できる新たな管理サービスが求められている」としている。

http://www.chunichi.co.jp/s/article/2008030790070403.html

RES

マンション会計の基礎知識を学ぶ（前編）　ＨＰ管理員 2008 年 03 月 06 日 (木) 18 時 22 分 No.577

≪マンション管理サテライト≫

「マンション管理」というと、とかく住民同士のトラブル対応や修繕工事といった建物の維持管理業務がイメージされやすい。しかし、あらゆる生産活動がヒト・モノ・カネの３要素で動いているように、マンション管理においても「カネ」＝「出納・会計業務」は快適なマンションライフを継続する上で必要不可欠な要素（業務）だ。決して、おろそかにはできない。とはいえ時間的な制約があり、経験も不十分な管理組合員が会計スキルまで習得するのは容易でないのも事実。管理会社に業務を委託している場合

は、なおさらだ。そこで、今回はマンション会計の仕組みを基礎から解説することにした。「難しそう」と敬遠せず、しっかりと頭に入れておいてほしい。前編では、全体像を説明する。

■マンション会計の基礎となる収支予算案の作成

まずは、マンション管理における会計業務とは具体的にどういう業務を指すのか、基本中の基本から話を始めることにしよう。整理すると、以下のようになる。

１．収支予算案の作成
２．出納業務
３．決算手続き
４．会計監査

１番目の「収支予算案の作成」とは、まず良好なマンション管理を実施する上で必要となる組合運営の「事業計画」を最初に立案し、そして次に、その計画実行のためには「いくら」必要かを会計年度単位でプランニングする業務のことをいう。簡単にいえば、事業計画に基づき次年度にはいくらのお金が入ってくる予定で（収入）、また、いくら出て行くか（支出）を一覧（収支表）にする作業のことだ。建物の修繕に限った予算計画のことを「長期修繕計画」というが、発想はまったく同じだ。組合運営にかかるお金の出し入れすべてを会計年度単位で“見積もる”作業が、「収支予算案の作成」ということになる。

実は、管理組合会計において収支予算案の作成はとても重要な業務に位置付けられる。というのも、管理組合の収入源は管理費・修繕積立金・その他（駐車場使用料など）に限定されるが、こうした限られた収入をいかに“効率的”に使用するかが管理組合には求められるからだ。どんぶり勘定では、不必要な支出をしてしまうおそれがある。ご自宅の家計管理を想像すれば、分かりやすいだろう。無駄遣いをしないためには、マネープランが必要というわけだ。そして、こうした予算を優先した考え方を「予算準拠主義」という。収支予算案の作成こそが、マンション会計の基礎となることを知っておいてほしい。

■目的別会計の実施で、不必要な資金流用を防ぐ

次に、２番目の「出納業務」とは、管理費・修繕積立金、そして駐車場などの各種使用料（以下、まとめて「管理費等」とする）を組合員から徴収し、目的別に仕訳（わ）けて必要な処理を行なうことをいう。ほとんどのマンションが管理費等をまとめて同一口座に振り込ませているはずなので、まずは入金された管理費等を「管理費会計」と「修繕積立金会計」に仕訳けするのが第一段階。そして次に、共用部分の電気代・エレベーター保守費用・管理会社への業務委託費といった必要経費を管理費会計から支出し、それぞれ電力会社・エレベーター保守会社あるいは管理会社へ支払う。また、修繕積立金は積立金口座（積立金会計）に振り替えて積み立てておく一連の作業が出納業務だ。

この出納業務では「目的別会計」が重要となる。目的別会計とは、目的に応じた会計処理のことだ。管理費の名目で徴収したお金は管理費会計（管理費勘定）のみで処理し、同じく修繕積立金の名目で徴収したお金は修繕積立金会計（修繕積立金勘定）のみで使用する取り決めのことをいう。なぜ重要かというと、たとえば管理費等の滞納者のせいで管理費会計に不足が生じたとする。その際、安易に修繕積立金会計を取り崩して不足分に充ててしまうと、一時的にせよ、今度は積立金会計が目減りすることになる。そして、こうした資金流用が常習化すると、肝心な業務である滞納の督促がおろそかになるどころか、修繕積立金がたまらない事態を招く心配も出てくる。悪循環に陥る懸念があるのだ。そこで、出納業務の適正化を図るため、目的別会計の順守が必須となる。目的別会計がきちんと実施されているか不安に思われた方は、理事長や会計担当理事に確認しておくと安心だ。

■マンション会計は公益法人会計に近く、営利を目的としないのが特徴

　続いて３番目、「決算手続き」とは、１会計年度における運営資金の出入りの状況および財産状況を決算書類としてまとめ、組合員に報告することをいう。誰もがイメージする通りの内容だ。より具体的に説明すると、下表の書類を作成・取りそろえ、管理組合のお金の総まとめを行なうこととなる。

～～省略～～

　その際、企業会計に詳しい人なら、決算書類の中に「損益計算書」が入っていないことに気付くかもしれない。損益計算書とは、一定期間の経営成績をまとめた会計報告書の１つだ。実は、管理組合会計では損益計算書を作成しない。というのも、マンション会計は企業会計と異なり、営利を目的としない性格をもっているからだ。「儲かった」「儲からなかった」という概念自体が存在しないため、作成を必要としていない。損益計算書の代わりを収支報告書が務めることになる。マンション会計は公益法人会計に近いと思っていただいてかまわない。

　そして最後に「会計監査」とは、収支予算に基づき会計行為が適正かつ効率よく実施されたかどうかを確認する作業をいう。通常、組合員の中から選ばれた監事が決算書類に目を通し、また、理事や管理会社などから説明を受けることで業務を遂行する。そして、問題がなければ監査報告書を作成、記名・押印し、総会で監査報告して大役を終える。

　以上が、管理組合の出納・会計業務の内容だ。（大変失礼ながら）ほとんどの居住者が「管理費等を支払ったら、それでおしまい」なだけに、入金後にどのような会計処理が行なわれているか、初めて知ったという人も中にはいるだろう。今般、管理費等の負担圧縮を主な目的に、管理会社を途中で変更することが珍しくなくなっている。管理組合にコスト意識が芽生えた証拠だ。マンション会計の仕組みを知らずして、コスト削減はできない。“適正”な管理費水準を探るためにも、自宅マンションのお金の流れを把握しておくようにしたい。次回は、より具体的な内容に踏み込むことにする。

http://sumai.nikkei.co.jp/mansion/kanri/serial.cfm

RES

マンション管理講座が紹介される sugana 2008 年 02 月 19 日 (火) 12 時 35 分 No.548

――マンション管理新時代サイトに掲載

　来る３月２９日開催のマンション管理講座は、前回のマンション管理セミナーと同様に、当サイトに掲載されることになりました。

RES

ＨＰ管理員 2008 年 03 月 05 日 (水) 13 時 10 分 No.571

≪マンション管理新時代≫

室内への火災警報器設置義務、理事会運営、長期修繕計画をテーマにしたセミナー、３月 29 日に札幌市で開催

北海道マンション管理問題支援ネット（以下、北海道マンションネット）は、分譲マンションの管理組合役員、区分所有者、マン

ション管理に興味のある人を対象に、「第 14 回マンション管理講座」を３月 29 日（土）に開催する。

今回のテーマは三つ。一つは火災警報器の設置義務。法令によって専有部分の寝室と台所への火災警報器の設置が義務付けられたことについて、消防局の担当者が解説する。

二つ目は理事会の運営。理事会業務の進め方を関係書式も含めて、具体的にマンション管理士が解説する。最後は長期修繕計画の作り方で、事例を基に初歩的内容からマンション管理士がわかりやすく解説する。

日時：2008 年３月 29 日（土）　13：30～16：30

場所：札幌市資料館　２階　研修室　（札幌市中央区大通西 13 丁目）

　　※札幌市営地下鉄東西線「西 11 丁目」駅下車　１番出口から西へ徒歩５分

　　　札幌市電「中央区役所前」下車　北西へ徒歩６分

　　　　　　「西 15 丁目」下車　北東へ徒歩５分

内容：火災警報器の設置義務

　（札幌市消防局　担当課）

　　理事会の進め方と関係書類

　（北海道マンションネット　マンション管理士）

　　長期修繕計画の作り方

　（北海道マンションネット　マンション管理士：細川 國雄）

定員：80 人（先着順）

参加費：会員　400 円

　　　一般　1000 円

主催：北海道マンション管理問題支援ネット

申し込み：下記宛に電話、FAX または E-Mail で申し込み

問い合わせ：北海道マンション管理問題支援ネット

　　　　TEL：011-272-5126

　　　　FAX：011-788-5051

http://www.h-mansion-net.npo-jp.net/index.htm

　　　　E-Mail：h-mansion-net@silk.plala.or.jp

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/20080219/516235/

ＨＰ管理員 2008 年 03 月 05 日 ㈬ 13 時 21 分 No.574

マンション管理新時代の記事の訂正

>長期修繕計画の作り方

>（北海道マンションネット　マンション管理士：細川 國雄）

細川さんは、マンション管理士ではありません。

お詫びと訂正をします。

細川さんに、早く資格試験に合格しなさいと促しているような間違いですね。

雪仙 2008 年 03 月 06 日 (木) 18 時 10 分 No.576 MAIL HOME

マンション管理新時代の訂正

私は一級建築士でマンション管理士ではありません。
マンション管理士になろうとは思いません。(*^_^*)

運営費８０００万円を横領／マンション管理元係長 ＨＰ管理員 2008 年 03 月 06 日 (木) 11 時 59 分 No.575

《沖縄タイムス》

　ライオンズマンションの管理業務を請け負う大京アステージ（東京、益田知社長）は五日、同社沖縄支店（旧沖縄大京）の三十代の元男性係長が二〇〇〇年一月から〇八年一月までの間に、判明している分だけで那覇市を中心とした県内の十九のマンション管理組合の運営資金約八千万円を横領していたと発表した。大京アステージは元係長を二月二十二日付で懲戒解雇。近く刑事告発する方針。
　大京グループの広報部によると、沖縄大京が昨年四月に大京アステージに吸収合併されたことに伴い、システムの統合作業を進めていたところ、今年二月になって横領が発覚した。すでに所管の国土交通省と沖縄総合事務局に報告した。

　大京アステージは四日までに被害に遭ったすべてのマンション組合に謝罪。被害額は同社が全額弁済した。

　各マンションでは、入居世帯が月約一万円から約三万円を払い、運営資金として積み立てている。

　グループ広報によると、元係長は自分の担当するマンション組合に対し、運営資金の口座を移したり、修繕費や共益費の名目で金を出し入れしたりする際、架空の書類を作成し、組合の承認印をもらっていた。さらに残高証明書を偽造し、発覚を防いでいたという。

　元係長は「借金返済に充てた」と認めているという。グループ広報は「上司も中身の精査までできず、不正を見抜けなかった。信頼を損なう結果となり、深く反省いたします」と話している。現在は会計業務を本社に集約しており、同様の不正は防止できるという。

　同支店によると、県内では一月現在、マンション百五十六棟、五千二百二十三戸を管理している。

http://www.okinawatimes.co.jp/day/200803051700_05.html

RES

住戸の玄関扉に、泥棒に穴を開けられた。管理組合の補償範囲はどこまでか？ ＨＰ管理員 2008 年 03 月 05 日 (水) 13 時 06 分 No.569

≪マンション管理新時代≫

Q：　ある住戸が、扉に穴を開けて侵入するサムターン回しによる被害を受け、共用部分である玄関扉に穴を開けられてしまいました。玄関扉の交換と鉄板張りの補修では大きな金額の開きがありますので、管理組合としてどこまで負担すべきかを教えてください。

A：　マンション標準管理規約（以下「標準管理規約」）に準じた管理規約をお持ちのマンションでは、玄関扉は共用部分、錠及び内部塗装部分は専有部分としていますので、初めに、被害部分が管理規約等により共用部分に位置付けられているかどうかを確認することが必要です。

次に、補修費用の負担者は誰かについてです。
標準管理規約 21 条（敷地及び共用部分等の管理）では、「敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の管理のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない」としています。
したがって、専用使用部分である玄関扉では、専用使用権を有する者の故意又は過失による毀損（きそん）に伴うものについては、専用使用者がその補修費用を負担しなければなりませんが、泥棒による被害は通常の使用に伴うものとは言えません。また毀損者を特定して請求することも通常はできませんから、管理組合による負担が相当と思われます。

補修費用については、管理組合が「マンション総合保険」または「積立マンション保険」に加入していると、ご質問のケースでは建物の損害として補償の対象になります。また錠破り被害による錠の補修費用も特約付きの保険契約では補償の対象となりますので、契約されている保険代理店に確認してみてください。

３番目に、補修方法について確認する必要があります。
ご相談にある「鉄板張り」の仕様による補修は、応急措置ならまだしも、恒久的に考えると問題が残ります。外観の保全や防犯性能確保の面から判断して、玄関扉の交換による原状への回復をお勧めします。

なお、恒久的な対応を図る場合でも、サムターン回しで現に破られた玄関扉に戻すことには、被害宅も含めて抵抗感があるのではないかとも考えます。
こうした場合に管理組合としてどのように対応すべきかについても念のため触れておきます。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/20080303/516712/

RES

ＨＰ管理員 2008 年 03 月 05 日 ㈬ 13 時 07 分 No.570

≪マンション管理新時代≫

近年、防犯性能の向上についての要望が高まり、専用使用部分とされる玄関扉などの開口部の改良工事についての考え方が整理され、標準管理規約が改正されて 22 条（窓ガラス等の改良）が新設されました。この 22 条 1 項では、改良工事については原則的に「管理組合がその責任と負担において、計画修繕として実施するものとする」と定めています。また、管理組合が速やかに実施

できない場合は、「当該工事を各区分所有者の責任と負担において実施することについて、細則を定めるものとする」（同条２項）と定めています。

この 22 条１項に基づいて、長期修繕計画における玄関扉の交換を前倒しして、全戸の玄関扉をより防犯性能の高いものに交換するか、既存扉の改良工事を実施することを、これを機会に組合として検討するのも一案です。この場合は管理組合の負担で行うことになります。ただし、合意形成のためには時間がかかりますから、すぐに工事を実施するのは困難です。
むしろ、標準管理規約 22 条２項に基づき、専用使用者である居住者（区分所有者）が自己の責任と負担で、玄関扉の防犯性能を引き上げて補修できることを伝えるほうが現実的であると考えます。ただし、この場合でも、組合として推奨する工法や防犯建物部品のリストを提供し、工事業者を指定しておくほうがよいでしょう。各住戸で玄関扉やその防犯性能がバラバラになることは、防災面を考慮すると避けなければなりません。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/20080303/516712/?P=2

ＨＰ管理員 2008 年 03 月 05 日 ㈬ 13 時 15 分 No.572

≪マンション管理新時代≫

泥棒被害に遭っても玄関ドアは「原状回復」？

月夜の遠吠え／村田真のマンション管理編集記

花粉と黄砂が春の嵐に舞う昨今。我が家の窓はほとんど締め切ったままです。キッチンで換気扇を回して調理していると、室内は完全な“負圧状態”になります。この時期、帰宅しても、玄関ドアはなかなか開きません。
思いっきり力を込めてハンドルレバーを引き寄せます。レバーの付け根が曲がるのではないかと思うほどの圧力です。新聞受けの受け口の扉を押すと、外の空気が風切り音を立てて勢いよく流れ込んでいきます。
やっとの思いでドアを開け、キッチンにいるカミサンをつかまえて、「今度からドアホンを鳴らすから、聞こえたらお願いだから換気扇を切ってくれよ」と頼みます。
「そうねえ～、いつも開かないのよ、あのドア」と呑気な返事。次は大丈夫だろうか…。

さて、＜達人に聞け！＞のコーナーで最も回答頻度の高い＜賢い管理組合運営＞のコーナーに、新たな回答者が登場しました。マンション管理士として実務で活躍されている中澤紳行さんです。長らくこのコーナーを担当していただいてきた高井定博さんが仕事を一時お休みされることになったので、バトンタッチをお願いしました。

その中澤さんの最初の回答が、玄関ドアに関するものです。
「住戸の玄関扉に、泥棒に穴を開けられた。管理組合の補償範囲はどこまでか？」というタイトルで掲載していますので、ご覧ください。

マンション標準管理規約 21 条によると、敷地と共用部分の管理は管理組合がその責任と負担で行うが、バルコニーなどの専用使用部分で通常の使用に伴うものの管理は専用使用権者がその責任と負担で行うことになっています。
ですから、専用使用部分である玄関ドアを居住者が故意または過失によって壊した場合は、居住者（専用使用者）がその補修費用を負担しなければなりません。しかし、泥棒による被害は“通常の使用に伴うもの”ではありませんし、泥棒を捕まえて補償を請求することも現実的ではありません。そこで中澤さんは、「管理組合による負担が相当」と判断され、「玄関扉の交換による原状への回復をお勧めします」と回答されています。

実はこの回答を作り上げるまで、中澤さんと編集者の私との間で数度のやり取りがありました。最初の回答案には、これに続く後半部分がありませんでした。「管理組合の負担で玄関扉を交換して原状へ回復する」という結論には一応納得できたのですが、同時に次のような疑問も生じました。
「交換するにしても、それが“原状回復”だけでよいのだろうか」

泥棒に玄関ドアを壊されて侵入された居住者は、再び同じ玄関ドアに交換されたら、いったいどう思うでしょうか。少なくとも喜びはしないでしょう。誰ともわからぬ泥棒に対して、「もう一度同じ方法でも入れますよ」と言っているようなものだからです。

今回の質問では、泥棒の侵入手口は「サムターン回し」だそうです。ドアに開けた穴やすき間、新聞受けやドアスコープなどから専用の工具を差し込み、ドアの室内側に付いているサムターンをひっかけて回す手口です。玄関ドアからの侵入方法はこれだけではありません。錠前のすき間やカギ穴から針金状の道具を差し込んで開ける「ピッキング」や「カム送り解錠」、何らかの方法で合カギを入手して解錠する「インプレッション」、さらにバールなどで強引にこじ開ける「こじ破り」まで、さまざまな方法があります。

市場には、こうした手口を踏まえた破壊実験に５分以上耐えることを保証した、いわゆる「CP マーク」を付けた「防犯建物部品」のドアが出回っています。集合住宅用は「Ｂ種」と呼ばれ、主錠や補助錠、ドアの面材や枠材の厚さなどの仕様が決められています。いずれの方法によって侵入されたとしても、被害者であれば「どうせ交換するならもっと防犯性能の高いドアに代えてほしい」と考えるのが当然でしょう。

では、そうした要望が出されたら、管理組合はすぐに対応できるでしょうか。実は、ここから先が難問です。マンションならではの、極めて悩ましい問題が出てくるからです。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/20080305/516870/
ＨＰ管理員 2008 年 03 月 05 日（水）13 時 17 分 No.573

≪マンション管理新時代≫
月夜の遠吠え／村田真のマンション管理編集記

泥棒に侵入された住戸の玄関ドアだけ管理組合が“高性能”の製品に交換することは、実際にはまずできません。玄関ドアは基本的には共用部分であり、１戸だけ仕様の異なるものに交換すれば、他の住戸との公平性を著しく損なうからです。１戸だけ仕様の異なるドアの住戸があれば、その不自然さはたちまち居住者の間で話題にもなります。
「なんでうちも交換してくれないの。こっちには泥棒が入っていいとでも言うの！」という不満も出てくるでしょう。

それなら、「いい機会だから、この際、全戸のドアを“高性能”なものに交換してマンション全体の防犯性能を高めよう」というように、理事会は動き出せるでしょうか。動こうとしても、前途に待ち受けているハードルを考えて理事会メンバーは暗澹（あんたん）たる気分になるのではないでしょうか。
共用部分の変更は、通常であれば総会を開かなければ決められない事項です。計画を立案し、見積もりを取って工事業者を決め、全戸のドア交換が可能な工程を吟味し、そのうえで総会を招集して修繕積立金会計の取り崩しについて合意を取り付け、欠席者も含めて周知徹底を図り、工事を実行しなければなりません。とにかく時間がかかります。盗難事故発生のような緊急事態にすぐ対応できるわけではありません。

このような困った事態が起こり得ることも想定して、04 年 1 月に改定された標準管理規約は 22 条（窓ガラス等の改良）を新設しています。中澤さんには、最終回答でその点にも触れていただきました。
同条はまず、防犯、防音、断熱などの性能向上のための改良工事は管理組合がその責任と負担において計画修繕として実施するのが原則であると定め、続く同条 2 項で、管理組合が速やかに実施できない場合には「当該工事を各区分所有者の責任と負担において実施することについて、細則を定めるものとする」としています。

泥棒被害に遭った住戸にこの 22 条 2 項を適用できるかが、運命の分かれ目となります。
「自己負担で自己責任なんだから何でもいい」とすることはできません。他の住戸も「自己負担なんだからいいだろう」と追随する可能性もあります。そうなれば、各戸でバラバラの仕様のドアと錠前が取り付けられてしまうかもしれません。これは災害時の高齢者などの救助作業を考えると極めて危険な状態です。

あなたのマンションの管理組合には、このような場合に区分所有者の責任と負担で実施できる工事の内容について具体的に定めた細則を整備されていますか。玄関ドアと錠前のどこまでが共用部分で、どこからが専有部分か、取り決めはありますか。錠について標準仕様を決めていますか。
“細則はないが標準管理規約に準拠しているので十分”とは言い切れません。標準管理規約は玄関扉について、基本的に共用部分で「錠および内部塗装部分」を専有部分としているだけです。

私の住むマンションでは、前の大規模修繕工事の際、玄関ドアの外側を塗装する際の溶剤が吹き込んだのか、ドアの縁に埋め込まれているパッキンが複数の住戸でブワブワに膨れ上がり、それを管理組合（施工業者）と区分所有者（居住者）のどちらの負担で交換するかでもめたことがあります。ドアの表側でも裏側でもない縁の部分にあるパッキンについて、管理規約では共用・専有の取り決めがあやふやだったからです。

転ばぬ先の杖。防犯性能の向上には関心があっても、いざ泥棒に侵入された場合の後始末をどうするかまでは考えが及んでいない管理組合もあるのではないでしょうか。自分たちのマンションではそうした事態が起こったらどのように対応することにしているのか、一度、規約や細則を見直してみるのもよいと思います。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/20080305/516870/?P=2

管理員さんの危険業務対策への視点 sato4 2008 年 03 月 02 日（日）10 時 27 分 No.567

「雪降ろし中に転落」記事は安全軽視の業者さんの事故でしたが、管理員さんが行うマンション内の危険業務も気になります。例えば、私の MS では低層棟屋上へは脚立又はスライドはしごを使用して上る「R マンション」であるため、管理員さん一人での屋上作業は禁止をフロントに勧告し、複数体制を管理会社で取り作業するよう要請しています（労災防止のための一人危険作業禁止の趣旨）。また、管理員さんが高齢の場合、長時間寒い場所で作業することを考えると健康上の問題も管理組合として把握しておくことが重要な気がします（かつてフロントと１時間に１５分ごとの事務所内業務を提案しましたが、作業管理できないとのことで物別れになった経験があります）。当 MS の管理員さんが昨年管理室で倒れているのを１２時間以上たって私が発見した経験もしたところです。奥さんに後で聞いたところ高血圧症で治療を継続していたことがわかりました。管理組合採用ではありませんが、日常的に接して業務改善の意見交換をしたり、知恵をお借りする機会もさまざまでしたので、間接的雇用管理責任のようなものを感じずにはいられません。MS 管理のパートナーとして、危険作業の洗い出しと対処方法、また管理員業務を予防医学的視点から分析し仕事が生み出す健康危険リスクなどの情報を管理員さんも管理組合も事前に知っているという環境を作り上げる

こと等を私たちも検討して、管理員さんとの真のパートナーシップをつくりあげる視点でのセミナーテーマも今後必要な気がします。このことが管理会社の管理員お任せ体質の脱却にも間接的につながる気がします。　長文ですみません。

RES

sugana 2008 年 03 月 02 日（日）11 時 56 分 No.568

――管理員は管理組合運営のパートナー
管理員業務と管理組合運営の関係をスムースにするためと管理組合が望んでいる業務履行のために特約が必要

　本問題の提起は、常々検討していた課題であり議論したいテーマです。

　管理員の業務と労働条件は、管理委託契約に際して特約事項として管理組合の側が契約条項に加えることでしょう。
　勿論、それらの条件整備には管理組合として応分の負担が必要になります。

　また、労働災害が（雪庇落としの事故）起きないように管理会社と管理組合は、それらの対策も怠らないようにすべきであり、もし起きた場合でも労災が適切に受けられるように側面から支援すべきと思います。

　一度、管理員セミナー等で管理員さんの意見等も聴取して一定の方向性を示すことが必要と感じております。
　来年度の総会で提起してみます。　事務局

北海道マンション管理問題支援ネット

ガソリンを３円値上げ　新日本石油卸値　未転嫁分を上乗せで ＨＰ管理員 2008 年 02 月 28 日（木）16 時 24 分 No.564

≪北海道新聞≫

　新日本石油は二十七日、三月出荷分の石油製品の卸価格を、二月と比べてガソリンで一リットル当たり三・〇円、灯油で同一一二円程度引き上げると発表した。ジャパンエナジーも平均で同三・〇円の値上げを表明。下落基調にあるガソリンなどの価格が、再び高騰する可能性が出てきた。

　新日石では、原油高を円高が相殺して調達コストは一リットル当たり〇・三円下がったが、二月までに発生した小売価格への未転嫁分を上乗せする。特にガソリンは、需要の伸び悩みで給油所での価格競争が激化して未転嫁分が膨らんでいるという。

　ただ、ガソリン税の暫定税率問題の行方次第で需要の大きな変動が予想されるため、卸価格の値上げが小売価格にどこまで反映されるかは不透明だ。

　一方、石油情報センターが二十七日発表した石油製品市況調査によると、二十五日時点のレギュラーガソリンの道内平均小売価格は前週比〇・一円安の一五三・六円。灯油（配達）は同〇・二円安の九八・七円だった。ガソリンは五週ぶりの下落。灯油は三週連続で下がった。レギュラーガソリンの全国平均は同〇・三円下がり一五一・八円。全国平均は調査のない年末年始を挟み十週連続の値下がりとなった。

http://www.hokkaido-np.co.jp/news/life/78520.html

RES

ＨＰ管理員 2008 年 02 月 29 日 (金) 13 時 10 分 No.566

≪北海道新聞≫

灯油価格据え置き　今冬　コープさっぽろ決定　札幌地区１Ｌ93 円

　道内最大の灯油共同購入団体、生活協同組合コープさっぽろ（札幌）は二十八日、札幌地区で一リットル当たり九十三円としている灯油価格（定期配達、税込み）を値上げせず、今冬は据え置くことを明らかにした。石油元売り各社は三月出荷分の卸価格を一－三円程度引き上げるが、同生協は仕入れ価格の上昇分を吸収し、現行価格を維持する。

　灯油価格の据え置きを決めたのは、四月中旬までとみられる灯油需要期が残り一カ月強になったうえ、「消費者の生活を考えると、これ以上の値上げはできない」（大見英明理事長）と判断したため。

　現行の灯油価格は、最安値の札幌や北広島、江別などが九十三円。最高値の稚内や根室などが九十九円。

　小売価格の相場形成に大きな影響力を持つ同生協が今冬の価格据え置きを決めたことで、需要期を抜け出しつつある灯油価格は下落傾向をたどりそうだ。

　同生協は昨年十二月、原油高騰を受けて灯油価格を十七円値上げし、道内全地区で過去最高値を更新。その後、在庫増加で市況が弱含みとなったため、今月十一日に二－三円値下げした。

http://www.hokkaido-np.co.jp/news/life/78804.html

容積率の関係で屋根付きの駐輪場が作れない｡どうすればよいか？ ＨＰ管理員 2008 年 02 月 28 日 (木) 20 時 00 分 No.565

≪マンション管理新時代≫

Ｑ：39 戸のマンションです。新築時に屋根付き駐輪場が出来ましたが、その後自転車利用者が増えて暫定駐輪場が出来ました。
その後さらに自転車利用者が増えたので、臨時駐輪場を作ることになりました。
ところが、屋根付きの駐輪場は容積率の関係で作れないという話です。
マンションの建物外の敷地内に作ろうと考えていますが、容積率制限と無関係に作ることはできないのでしょうか。
具体的な解決方法について教えてください。

Ａ：建築物の容積率は建築基準法に基づくものであり、これを無視して建築・設置等をすることはできません。
ご相談者様のマンションで作ろうとしている屋根付き駐輪場の仕様がわかりませんが、４柱支持ではなく片側のみに柱がある２柱支持のカーポートタイプ駐輪場でも、建築物とみなされれば建ぺい率に算入されるだけでなく、容積率算入の対象にもなります。
屋根付き駐輪場が建築物とみなされた場合に敷地の容積率の上限を超えてしまえば、建築基準法に違反するため建築することができません。『マンションの建物外の敷地内に作ろう』としても、問題は変わりません。

要するに、建築しようとしている屋根付き駐輪場が建築物と判断されるか否かが問題になります。
1997（平成９）年６月に改正された建築基準法には容積率の緩和に関する条項もありますので、建築確認の申請先である所轄の役所（特定行政庁）に、建ぺい率や容積率の算入対象とならずに設置できる駐輪場の屋根について、相談してみてはいかがでしょうか。

敷地内でこれ以上屋根付き駐輪場を増やせる見込みが立たない場合は、現在ある屋根付き駐輪場の範囲で駐輪ラックなどを改良することによって駐輪可能台数を増加させるか、屋根を付けずに駐輪区画のペイント表示のみとして建築物とみなされない施設とするか、または、マンションの敷地外に新たに駐輪場用の土地を管理組合法人で確保するか、いずれかの方法を考える必要が出てくるでしょう。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/20080228/516573/

RES

前理事会の虚偽議事録の作成について Ｒマンション 元役員 2008 年 02 月 28 日 (木) 14 時 17 分 No.563

「当マンションで前期理事会は虚偽の議事録を作成していました。」この理事会は、管理費滞納問題等の重要課題がありながら、まったく区分所有者に取組み経緯の説明やその他諸問題の周知がまったくなかったので、当方から管理規約に基づき「議議録」、「管理費等滞納問題の取組み状況」並びに「収支報告書」等の閲覧を理事長に申し出ましたが、閲覧どころか何の連絡もしてきませんでした。

これに対し、当方から再閲覧の申し出により議事録等を閲覧させますとなりましたが、５ヶ月前に開催した理事会議事録は未作成でした。後日、未作成の３議事録の提出がありましたが、あっと驚くことを発見しました。提出された３議事録中の２議事録が、デッチ上げの虚偽の議事録であることが判明しました。

このことについて、１月末に開催された定期総会で、虚偽の議事録であることを発言したところ、理事会並びに監事(虚偽の議事録でないと強く否定)は虚偽の議事録でないと主張しました。この議事録に関係している管理会社フロントマンにその場で事実確認したところ、虚偽の議事録であることが判明しました。しかし、前理事会は虚偽の議事録を「真正な事実に基づく議事録」に作成替えし,新理事会に引き継ぐ意思を示していませんでした。

また、昨年 11 月末に開催された臨時総会(防犯カメラ設置に関する議案)の議事録も「真正な事実に基づく議事録」を作成しようとせず、管理組合に２部の議事録が存在するとして、「真正な事実に基づく議事録」に署名をしようとせず、議事録作成はほったらかしにしてきました。

以上のことから、当方から区分所有者法第４２条の規定にに抵触した第７１条の罰則規定に該当するので、速やかに「真正な事実に基づく議事録」を作成して提出すること。期日までに提出しない場合は、法的手段を講ずることを申し伝えたところ、虚偽の議事録２部は訂正され提出がありましたが、臨時総会議事録については提出を無視してきましたので、再度、法的手段を行使することをそえ議事録提出を申し伝えたところ、本日、当方から示した臨時総会議事録に署名し管理会社フロントマンを通じ提出がありました。

このようなことは、他の管理組合いでもまかり通っているのかと思い、事例紹介しました。

特に、このような悪さを管理会社が主導している事実がある場合は、「管理委託契約の債務不履行」に該当しますので、法的手段を講ずることが必要かと思われました。

１月末に開催された、定期総会の議事録(案)は２月８日に管理会社フロントマンから前理事長(議長)に渡されてから、２０日が経過しましたが、議事録(案)は示されていません。やはり、法的手段を講じなければ理解しないのでしょうか。？

RES

灯油価格 ＨＰ管理員 2008 年 02 月 26 日 (火) 16 時 56 分 No.560

札幌市消費者ｾﾝﾀｰ調査価格の 2/25 調査分が発表されました

安値 86.7　高値 98.1　平均価格 91.72（消費税抜き）
平均価格で、前回（2/8）より　1.58 円の値下がりです。
次回調査は、3/10 予定のようです

RES

sugana 2008 年 02 月 27 日 (水) 10 時 47 分 No.562

――共同購入の灯油価格は引き下げに
共同購入の真価発揮

当マンションネットが実施している、２月分の共同購入価格が１月分に比較して１㍑当たり１円引き下げになり、コープさっぽろの価格と比較すれば、大凡５円安くなりました。

この価格は、調査の結果札幌市内のマンション納入価格では最安値になっております。
今後とも、参加組合の利益確保のために努力します。

適正化法で定められた図書を入居２年目に請求したが、確認申請副本がもらえない。どうすればよいか？ ＨＰ管理員 2008 年 02 月 26 日 (火) 19 時 28 分 No.561

≪マンション管理新時代≫

Q：新築で 2001（平成 13）年 11 月に売買契約し、02 年３月に入居しました。売買契約のときから既に管理会社が決まっており、住人による組合も結成し、その管理会社といまも管理契約しています。
そこで質問ですが、マンション管理適正化法によると、管理組合がある場合、図面（ここでは竣工図を示すのでしょうか）、確認申請副本（構造計算書や検査済証）などは、管理組合が保管することになっていますが、入居２年目に管理会社を通して販売会社に請求したところ、図面はいただきましたが、確認申請副本はもらえませんでした。
どうしたらよいでしょうか。

Ａ：関係図書等の引き渡しを『入居２年目に管理会社を通して販売会社に請求した』とのことですが、「設計図書の交付等」を定めた「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」（以下「適正化法」）は、2000（平成 12）年 12 月８日に公布、01（平成 13）年８月１日に施行されています。
したがって、ご相談者様のマンションが「適正化法」施行後に分譲されたものであれば、最初に分譲したときから１年以内に管理組合の管理者などに対して設計図書を交付せず、また、管理組合から請求されるまで引き渡しを行わなかった宅地建物取引業者等の行為は問題となります。

確認申請副本は、通常「確認通知書」や「検査済証」などとともに建築主に渡されますので、再度、管理会社や建築主に確認してください。「建物又はその付属施設の設計に関する図書」やその他の関連資料は、マンションを良好に維持管理していくうえで必要なものであり、「管理者等」はそれらの引き渡しを受けた場合は、重要な書類として保管することが大切です。

なお、「適正化法」103 条でいう「国土交通省令で定める期間内」、「建物又はその付属施設の設計に関する図書」とは、施行規則 101 条、102 条により定められています。（下記参照）

＜参考＞
なお、この欄の 2006 年９月６日付け「竣工図がない、管理会社の責任は？」の記事において、同様の相談にマンション管理士の高井定博氏が以下の回答をされています。そちらも参考にしてください。

「竣工図がない、管理会社の責任は？」（一部抜粋）
なお、01（平成 13）年施行のマンション管理適正化法 103 条では、「設計図書（各階平面図や構造計算書などなど）等を管理組合へ引き渡すことを義務付けしました。しかし、それ以前については、設計図書などの引渡義務はありませんでした。とはいうものの、デベロッパー系の管理会社ですから、設計等の担当部署に問い合わせれば必ず、何らかの方法（マイクロチップ等）で保管されているはずです。相談者のマンションのフロントマンに再確認するよう伝えてください。
設計図書などは、長期修繕計画を作成するうえでも大切なものです。保管・管理は相談者さんのマンションに限らず留意したいものです。

【参考】マンションの管理の適正化の推進に関する法律　施行規則　（抜粋）
2001（平成 13）年７月 19 日国土交通省令第 110 号
第５章　雑則
101 条　法 103 条１項の国土交通省令で定める期間は、１年とする。
102 条　法 103 条１項の国土交通省令で定める図書は、次の各号に掲げる、工事が完了した時点の同項の建物及びその附属施設（駐車場、公園、緑地及び広場並びに電気設備及び機械設備を含む。）に係る図書とする。
（1）付近見取図
（2）配置図
（3）仕様書（仕上げ表を含む）
（4）各階平面図
（5）二面以上の立面図
（6）断面図又は矩形図
（7）基礎伏図
（8）各階床伏図
（9）小屋伏図
（10）構造詳細図

（11）構造計算書

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/20080226/516512/

RES

灯油（タンク）の数量管理はどのようになっていますか sugana 2008 年 02 月 22 日（金）15 時 57 分 No.558

――ある管理組合の役員からの意見表明

先日、暫くぶりである管理組合の役員さんが事務所に見えられました。何やら、論争するような素振りであり、こちらも多少身構えました。

その役員さんの話によれば、「そのマンションを委託している管理会社は、灯油のタンクに残っている残数を適正に管理して決算報告することに抵抗を示している」と言うことでした。更に「此方のような決算報告は、他の管理組合では行っていなくて、特別に行っている」だから面倒だという、琴のようです。

従って、他の管理組合ではどのような数量管理を行っているのか、また、マンションネットとしてどのように考えているのか、いうものでした。

確かに、灯油の管理は大切なことで、タンクに残っている灯油は正に資産です。その管理をいかげんに行うというのはもってのほかでしょう。

管理組合が望む適正な管理を指示通り実行しないのであれば（できないのであれば）契約を解除して、管理ができる会社に委託すれば済む話と思いました。

さて、そのことは別にして、ロードヒーティングの灯油管理と専有部分の灯油管理は別々に行うことが必要でしょう。

専有部分の管理は一般会計と分離して独立した会計を設けて、赤字にならないような管理を追求すべきと考えます。

RES

ＨＰ管理員 2008 年 02 月 22 日（金）20 時 05 分 No.559

――重要性の原則

>灯油のタンクに残っている残数を適正に管理して決算報告することに抵抗を示している」と言うことでした。更に「此方のような決算報告は、他の管理組合では行っていなくて、特別に行っている」だから面倒だ

まず、管理組合の会計では、決まった会計原則というものが無い現実があります。

会計原則が無いとは言っても、企業会計原則、公益法人会計などに準拠したものでなければなりません。

『灯油のタンクに残っている残数を適正に管理』

これが、決算上、重要な影響を及ぼすか？の判断ですが、マンションの規模によっても異なるでしょうから、一概には言えないでしょう。
判断基準としては、そのマンション管理組合の会計方針によって、また、継続性の観点から判断するしかないと思われます。

よって、結論としては、
『管理組合が望む適正な管理を指示通り実行しない』管理会社は、問題ありです。

敷金の返還 ＨＰ管理員 2008 年 02 月 21 日 (木) 20 時 35 分 No.555

マンション管理人の独り言（宇野さんのブログ）

今は社宅に住んでいますが、それ以前は１年ほど一戸建ての住宅を借りて住んでいました、家賃が月に６万５千円でした。

入居時に不動産屋を通じて契約をしましたので、３月分の敷金を家主に不動産屋に１月分、当月家賃として１月分、合計３２５，０００円を支払いました。

その後マンションの管理人になり社宅に住むようになりました、急に引越しが決まったので契約どうり１月分余分家賃を支払い、その後不動産屋からの連絡を待っていました。

家に住んでいた時は小さな子供や猫がいるわけも無く、キレイに住んでいたつもりだったので、敷金３月分の１９５，０００円が全額返還されると疑いも無く思っていました。

引越しをして２月ぐらい経ったら不動産屋から書類が送られて来ました、内容は畳の表替え、襖の張替え等々修繕に掛かった費用の明細で、差額として８千円程戻しますと言った内容でした。

これを見て早速不動産屋に連絡、”おかしいじゃないか！１年ぐらいしか住んでいないのに”と言う文句を言いました、普通に生活をしていれば畳や襖は汚くなるがそのような損耗は仕方がないことで、これを見越して家主は家賃額を計算して取っているはずと言いました。

その後何度か不動産屋と電話でやり取りを行いましたが”らちがあかない”ので仕方なく小額訴訟の手続きを取る事に決めました。

敷金返還を小額訴訟で行うのは今回が初めてだったので、裁判所に言って事務所の人に訳を話すと、必要な書類と手続き方法を教えてくれました。

書類ですが敷金返還訴訟を行う人が多いため、敷金返還と最初から記入された用紙があり、それに書き入れる例文も付いていました。

証憑ですが不動産契約書、入居時に支払ったお金の領収書、会社から送られてきた明細書類だけでした。

訴訟費用ですが確か３５００円分程度の印紙と切手を購入しました、この代金は結審後切手で返還されますので結局訴訟費用は

全額無料でした。

　書類を作成し証憑を付けて裁判所に提出したところ、数日後に裁判所から裁判の日程が書かれた封書が来ました。

　その日になり裁判所へ行くと不動産屋と家主の方数名が先に来られ待っていました、私は一人で行ったのですが、裁判中とくに私から話をする事も無く、裁判所方が家主さんに説明をしていました。

　その後裁判員の方から返還金額は総額の半分１０万円でどうでしょうかと言われたので、その金額で和解しました。

　和解金はその場で現金で家主さんから頂きそれで終了です、思ったよりも簡単でした。

http://blog.smatch.jp/kenichiu2002/archive/728

RES

ＨＰ管理員 2008年02月21日（木）20時35分 No.556

小額訴訟って、簡単そうに思えますネ

sugana 2008年02月22日（金）10時03分 No.557

——少額裁判制度に慣れる
管理組合の滞納時効中断等は少額裁判で

　そうです。少額裁判は簡単です。私は、この制度を活用して管理組合の滞納処理の支援を進めています。

　何と言っても、すごいのは判決が即日出されることです。管理組合の未納で少額裁判を提訴するには書面が簡単です。わざわざ裁判書類を頭を抱えて作る必要はありません。

マンション建設工事車両の音や排気ガスなどに悩まされている。対処方法は？ ＨＰ管理員 2008年02月21日（木）19時30分 No.554

≪マンション管理新時代≫

Q：近隣にてマンションの建設が始まったところ、当マンション前の道路がダンプカーなどの工事車両の待機場所のようになっています。
エンジンを掛けっぱなしのため、音や排気ガスに悩まされています。その他、ミキサー車が道路上で水洗いをしていた事もあります。
登校児童の安全にもかかわりそうですので、対応策を教えていただけないでしょうか。

Ａ：マンションのような中高層建築物を建てることによって日照の阻害や工事中の騒音などで生活環境に影響を及ぼせば、近隣住民との間に紛争が起こり得ます。これらの紛争の予防と調整を図るために、多くの自治体では「中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例」（一般には「中高層建築物等紛争予防条例」などと呼ばれています）を制定しています。

この条例では、中高層建築物などを建築する敷地境界線から 10 メートルの範囲内にある世帯が「隣接住民」として位置付けられ、建築主等は以下の事項について、建築確認申請の前にこれらの隣接住民に対して説明しなくてはなりません。

1.中高層建築物等の敷地の形態及び規模、敷地内における中高層建築物の位置並びに付近の建築物の位置の概要
2.中高層建築物等の規模、構造及び用途
3.中高層建築物等の工期、工法及び作業方法等
4.中高層建築物等の工事による危害の防止策
5.中高層建築物の建築に伴って生ずる日影の影響
6.中高層建築物の建築に伴って生ずる電波障害の対応策
7.特定建築物の営業時間、運営方法等

敷地境界線から 10 メートルの範囲内にマンションがひっかかる場合は、そのマンションのすべての世帯が隣接住民として位置付けられて説明の対象となるので、通常はそのマンションにおいて独自の説明会が開催されます。

また、次に掲げるものに該当する者は「関係住民」して位置付けられます。

1. 中高層建築物の敷地境界線から、その高さの 2 倍の範囲内にある土地又は建築物に関して権利を有する者及びその範囲内に居住する者
2. 中高層建築物による電波障害の影響を著しく受けると認められる者
3. 特定建築物（ここでは斎場、納骨堂、カラオケボックスなど）の敷地境界線から、100 メートルの範囲内にある土地又は建築物に関して権利を有する者及びその範囲内に居住する者

関係住民から申し出があった場合には、建築主等は説明会等を開いて説明することになっています。

したがって、工事車両の待機場所や洗浄方法・場所、学童の登下校時の安全確保の方法などは、工事着工前に説明されるものです。その説明と違う行為が行われた場合は、建築主等に申し入れて是正してもらうことになります。

話し合いが不調に終われば自治体に対して「中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例」の手続きにしたがって「あっせん」を申請し、それでも紛争の解決の見込みがないと認めたときには、「建築紛争調停委員会」が開かれて「調停」が行われます。さらにその「調停」結果に不満がある場合は、損害賠償請求などの民事訴訟の手続きに入ることになります。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/20080221/516298/

RES

雪下ろし中に転落、40 歳男性が死亡　札幌・厚別区 ＨＰ管理員 2008 年 02 月 18 日 (月) 19 時 53 分 No.544

≪北海道新聞≫

　十八日午後一時十分ごろ、札幌市厚別区厚別南二のマンション「エクセルシオールひばりが丘３」（十五階建て）の屋上から、同市北区篠路七の五、会社員泉昌孝さん（４０）が転落し、全身を強く打って間もなく死亡した。

　札幌厚別署の調べでは、泉さんは同マンションの雪下ろしをする請負業者の社員。同僚が地上で安全確認をし、泉さんが屋上から雪庇をスコップで落とす作業をしていたという。同署は、泉さんが命綱をしていなかったことから業者の安全管理に問題がなかったかについても調べている。

http://www.hokkaido-np.co.jp/news/society/76780.html

RES

ＨＰ管理員 2008 年 02 月 18 日 (月) 20 時 14 分 No.546

>屋上から雪庇をスコップで落とす作業

屋上での一人作業は危険です

当掲示板をご覧の管理会社の皆さん
安全帯（命綱）を装着するように指導をお願いします

雪仙 2008 年 02 月 20 日 (水) 12 時 53 分 No.553

屋上には通気管などがあり、ロープを張って命綱を付けるべきでしょうね。地下室の受水槽点検時に管理員さんが落下して亡くなられた事例もありますし、管理会社は一人作業をさせて、安全管理をどう思っているのでしょうね。

火災警報器の共同購入で取材を受ける sugana 2008 年 02 月 19 日 (火) 13 時 10 分 No.549

――当ネットが進める共同購入に関心高まる

　昨日、「火災警報器の共同購入の取り組みが珍しい」として、北海道新聞社の取材を受けました。
　定価が 9,030 円のところ何故 70%の値引きになったのか、その取り組みについて様々な角度から、質問を受けました。

　その結果、記者さんも、当マンションネットの取り組みに納得して頂きました。近々、紙上に掲載されることになっています。

RES

雪仙 2008 年 02 月 20 日 (水) 12 時 46 分 No.552

警報器が掲載されると大反響があるかもしれませんね(*^_^*)事務局ご苦労様です。

【マンション快適ライフ】規模に応じ自主防災 ＨＰ管理員 2008 年 02 月 19 日 (火) 18 時 15 分 No.551

≪YOMIURI ONLINE≫

大→単独で組織…都心から帰宅も想定　小→町内会に参加…合同で消防訓練

　災害への備えとして、マンション住民による「自主防災組織」の活動が重要になっている。防災訓練を行って住民の協力関係を深めたり、近隣との連携を模索したり。マンションの規模に応じた取り組みを検討したい。

　千葉県浦安市のマンション、富岡エステート（４棟２５６戸）では昨年５月、管理組合と自治会が共同で「自主防災隊」を発足させた。それまで自治会主体の組織はあったが、「住民の７割しか自治会には加入しておらず、全住民を対象にした活動が難しい」などの理由からだ。

　管理組合の理事会に新たに「防災・防犯対策専門委員会」を設けて防災隊の事務局となり、管理組合理事長が隊長を務める形にした。同委員会委員長の樋口正さんは「自治会と管理組合は車の両輪。ただ、建物を管理する管理組合の理事長が防災の責任者を兼ねた方が設備や予算にかかわる問題への対処がしやすいと考えた」と説明する。

　自主防災組織は、地域住民が任意に組織するもので、一般的には町内会単位で結成されることが多い。災害対策基本法は、国や自治体がこうした組織を育成するよう定めており、自治体の多くは防災資機材の整備に対する助成や防災訓練への協力などを行っている。

　消防庁によると、２００７年４月時点の組織率（全世帯に対する組織加入世帯の割合）は約７０％。規模の大きなマンションの場合、単独で組織を設けており、その際、主体は自治会または管理組合、両者による合同のケースなどがある。防災計画の作成や防災訓練の実施などが主な活動内容だ。

　１０年以上の活動歴を持つ、東京都江戸川区のなぎさニュータウン（７棟１３２４戸）の「なぎさ防災会」は、「より多くの住民が防災訓練に参加できるよう、工夫をこらしている」とする。

　都心の職場で被災した場合を想定し、実際に都心から自宅近くまで歩く帰宅訓練や、同タウン敷地内の広場に緊急避難小屋を作り、そこで夜を明かす“夜間訓練”などだ。

　「訓練を通じて住民同士の交流が深まれば、いざというときの連携に役立つはず」と事務局の村瀬達海さん。今後は住民が留守がちになる平日の昼間に災害が起こった場合の体制作りが課題という。

　一方で、近隣住民やマンション間での連携を模索する動きもある。

　マンション管理会社でつくる社団法人高層住宅管理業協会は昨年１１月、川崎市内で町内会とマンションによる合同の消防・防災訓練を実施。１６の管理組合が参加し、マンションごとに避難訓練後、地元の小学校に集合し、通報、消火訓練、起震車体験なども行った。地域の防災に関して意見交換もした。

　同協会の山口誠さんは、「マンションの規模に応じて、地域との協力関係がとれるはず」と話す。小規模なマンションは独自に

防災組織を作ることが難しいため、町内会の活動に参加し、地域の防災計画を住民に周知することを勧める。比較的規模が大きく独自に防災組織を作れるところは、マンションの防災計画を立てるとともに、地域との連携を検討することを提案している。

（2008 年２月 19 日 読売新聞）

http://home.yomiuri.co.jp/news/20080219hg02.htm

RES

来月の石油製品調達費　横ばいか若干下げ　石連会長が定例会見で ＨＰ管理員 2008 年 02 月 19 日 (火) 18 時 12 分 No.550

≪北海道新聞≫

　石油連盟の渡文明会長（新日本石油会長）は十八日の定例会見で、新日石の三月出荷分の石油製品の調達コストが横ばいか〇・五円程度下がるとの見通しを示した。ガソリンや灯油の価格に一服感が広がりそうだ。

　米原油先物市場は一バレル＝九〇ドル台の高値で上下しているが、渡会長は「（調達コストが）一円、二円アップするということにはならない」と断言した。ただ、小売価格への未転嫁分がガソリンで三円、灯油で一円程度あり、実際に小売価格がどう動くかは不透明だ。

　石油情報センターの調査で、道内平均小売価格（十二日時点）は、ガソリンが一五三・六円、灯油（配達）が九九・四円。新日石など元売り各社は二月出荷分の卸価格を一・七－二・〇円程度引き上げたが、全国的に小売価格への転嫁は進まず、逆に下落基調だった。

http://www.hokkaido-np.co.jp/news/life/76765.html?_nva=34

RES

分譲マンション業者のアジャクスが事業停止／負債総額約１２０億円 ＨＰ管理員 2008 年 02 月 18 日 (月) 20 時 12 分 No.545

≪神奈川新聞社≫

　民間信用調査会社の東京商工リサーチ横浜支店によると、分譲マンション業者の「アジャクス」（横浜市中区）と関連会社でマンション管理の「アジャクスライフサポート」（同）は十八日までに、事業を停止し事後処理を弁護士に一任した。横浜地裁に対し破産手続き開始申し立ての準備を進めているという。負債総額はアジャクスが約百二十億円、アジャクスライフが約二億八千万円。

　アジャクスは二〇〇〇年に創業し、〇三年から「フェリズ」や「ルシオン」シリーズの自社ブランドでマンションを販売してい

た。〇四年三月期以降は売り上げを急激に拡大し、当初の横浜市内や相模原市などでの展開から茨城県や千葉県、山梨県など県外へ進出。〇七年三月期には売上高約九十八億円と過去最高の実績を上げていた。

しかし、〇七年度に入り業績が悪化。帝国データバンク横浜支店によると、マンション用地価格の上昇などで都市部から地方へ展開していた物件の販売が振るわず、〇七年九月中間決算の売上高は約二十七億四千万円で、約四億五千五百万円の赤字に転落していた。

http://www.kanaloco.jp/localnews/entry/entryxiiifeb0802469/

RES

ＨＰ管理員 2008 年 02 月 18 日 (月) 20 時 18 分 No.547

>管理費キャッシュバックサービス

管理会社が行うサービスとは言えないような気がします

http://www.ajax.co.jp/ajax-life-support/cashback.html

今となっては、全て無意味ですが

ある管理組合の総会が大成功 sugana 2008 年 02 月 18 日 (月) 13 時 50 分 No.543

――合意形成は地道な努力から達成

札幌市内のある６０戸管理組合の事例。
とてもすがすがしいと言うべきか、すごいと言うべきか、総会の成り行きを聞きまして、胸が高鳴りました。区分所有者６０名中実際に参加された組合員は３５名。

この数字は何を物語っているのでしょうか。合意形成が進んでいることを示していると感じました。
何故このように、管理組合の総会に多くの組合員が参加しているのか。不思議に思う方々が多いと思いますが、これまで３年間理事長を務められたＹさんの人柄と、業務を進めるための説明が十分なされてきたことが要因と感じました。

当該理事長は、当マンションネットが問題提起している「無駄な経費の削減と、管理組合の業務の質の向上、組合員の負担を軽減する取り組み」を就任当初から始めて、３年間で１，２００万円余の余剰金を生じさせました。
そして、現在徴収している修繕積立金１㎡ 113 円で当面引き上げしないで済むレベルにさせました。

「管理委託経費の削減を始めとした諸々の削減、ロードヒーティングの稼働調整など全ての課題に挑戦して」単年度 450 万円の削減に成功させました。

これらの取り組みが、多くの組合員に浸透し理事長自ら行った、取り組みが支持されと言うことでしょう。

総会当日は、今後の課題としたプリントを作成して、自分の進めた業務の総括と、今後理事会を構成する方々への課題も示して、合意形成の進め方の「あるべき姿」を示したものと、改めて感動しています。

総会後、ささやかな懇親会を開いたところ、組合員４５名が参加したと言うことでした。
理事長退任を惜しむ声が多かったそうですが、ご本人は「独裁はいけない。お手伝いはします」と述べたそうです。

来年度のマンション管理講座では、難しい問題の合意形成について、事例報告していただくことにしたいと思います。

RES

居座る株式会社 HIRO 2008 年 02 月 17 日（日）20 時 34 分 No.540

札幌の高層マンションの住人です。

当マンションには集会所として別棟の建造物が付属していました。
購入時、某 FM 局のサテライトスタジオが置かれることを了解していたのは確かですが、入居してみると、
その FM 局を運営する株式会社ら〇れ×が本店として登録し、事務所を置き、各種イベントを開催して利益を上げていました。
住民の総会に使用しようとすると「その日はイベントがあるからダメ」と断られ、やむなく近所の有料集会所で住民総会を開きました。ようやく鍵の引渡しを受けたのは２年目のことです。しかも引渡しを受けた鍵は既に使用不能でした。
（勝手に鍵を付け替えていたのです。）
株式会社を入れたのは売主であるＤ京と JR 都〇開〇のようですが、
既に昨年末の総会でやっと引渡しを受けた住民側として株式会社が登記している現状を引き継ぐ意志のないことを決議し、Ｄ京側に通告していますが、２月になってもイベントを強行し３月にも開催しようとしているのが現状です。
営利活動が行われていることで、税法上も住民が不利益を被っています。どうすれば退去させられるのでしょう？

RES

sugana 2008 年 02 月 18 日（月）10 時 11 分 No.541

細部について相談をお受けします
法令に基づき対処することが肝要

ＪＲ駅北側のマンションと推察します。まず、感じたことは分譲会社の販売姿勢に問題がありますね。何時も憤りを感じるのは、「販売してしまえば後は知らない」という前近代的な感覚です。

さて、本問題の解決は法令に基づき対処すべきと思料いたします。感情的にながされず、区分所有者の共同の利益をどのようにしたならば確保できるのかという観点から問題解決に望まれるべきです。

とにかく、一度関係書面を持参の上おいで下さい。分譲会社等の交渉は弁護士の支援も考慮されれと思います。事務局

ＨＰ管理員 2008 年 02 月 18 日（月）10 時 25 分 No.542

この相談内容は、ネット上では難しいです

>購入時、某 FM 局のサテライトスタジオが置かれることを了解していた

ここが、一番のポイントで大事なところです。
購入時の契約書、重要事項説明書などを詳しく読まないとなんとも言えません。

事務局と連絡をとって、購入時の契約書、重要事項説明書、管理規約、など必要な書類を確認し、相談して下さい
メール　h-mansion-net@silk.plala.or.jp
電話 ０１１－２７２－５１２６

自己診断 【マンション管理編】 ＨＰ管理員 2008 年 02 月 17 日 (日) 11 時 48 分 No.539

ひまつぶしに、試してみるのも・・

株式会社　シーアイピー
（週刊ダイヤモンドに紹介されていました）
http://www.cip.co.jp/service/kanrisindan_1.html

株式会社合人社計画研究所
マンションの管理状態を 20 のチェック
https://www.wendy-net.com/gojinform/20chk/20chk.htm

RES

管理会社が管理業の登録をしておらず、決算報告書の疑問点にも回答しない… ＨＰ管理員 2008 年 02 月 16 日 (土) 15 時 40 分 No.538

≪マンション管理新時代≫

Q：東京都内にある、築 18 年 16 世帯のマンションです。
18 年間管理を委託していた会社がマンション管理業の登録をしておらず、管理業務主任者も在籍していないことが明らかになりました。2007（平成 19）年２月をもって自主管理に切り替え、決算報告書を確認したところ、不明な部分も多くその説明を求めても回答がありません。
自主管理に切り替えた後に揚水ポンプの修理を実施しましたが、決算報告書不明部分の回答もない状況なのに、修理代を支払えと言ってきます。
どのように対処すればよいか教えてください。

A：マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下、適正化法と言います）の 53 条によると、 無登録の管理会社は、マンション管理業を営んではならないとされています。適正化法は、2001（平成 13）年８月に施行されたので、ご質問者のマンションの管理業務を受託していた管理会社は、委託契約期間の途中において登録をすべきだったのに、登録をしないまま今日に至ったことになります。

適正化法では、無登録でマンション管理業を営んだ者は、１年以下の懲役又は 50 万円以下の罰金に処せられることになっています（106 条）。要するに、犯罪行為となるのです。

ご質問者は、管理会社がいいかげんな業務をしていたから決算報告書に不明部分が発生したので明らかにして欲しいと考えておられますが、それは当然のことです。 しかし、実際に管理会社に明らかにさせるのは非常に難しいと思います。
無登録の管理会社がマンションの管理業務を営むのは犯罪ですから、刑事告発することも視野に入れて検討されればよいと思います。

さて、その管理会社から揚水ポンプの修理代の支払いを求められているということですが、この支払いはしなければなりません。
無登録の業者だからといって、修理した対価を支払わなくてもよいことにはなりません。また、“決算報告書の不明部分について回答をするまで支払わない”として両者を結びつける理由も見当たりません。
修理代は支払って、決算の不明部分は別途交渉していくしか方法はないと考えます。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/20080215/516072/

RES

火災警報機の設置始まる sugana 2008 年 02 月 16 日（土）14 時 05 分 No.537

――マンションネットの共同購入による火災警報器の設置始まる

当ホーページのトップページでご案内している、法令改正に伴う専有部分の（台所と寝室）火災警報器の共同購入による設置が、２月８日から始まりました。

消防庁指定の法令鑑定品が当ネットのスケールメリットを生かした方法により、定価 9,030 円の 70%引きの 2,677 円で購入できることになり、関係管理組合の間では話題になっており、団体会員でない管理組合からも、この頃は問い合わせが頻繁に入り出しました。

今年の６月１日まで設置しなければならないことになっており、このところ漸く管理組合の理事会で議題として取り上げられるようになってきており、今後益々当該警報器の関心が高まっていくものと思います。

そこで、議論の素材として提供したいのは、「現在販売しているマンションは全て専有部分の必要箇所に警報器が設置されており、しかも、法定点検は管理組合の責任で行っております」よって、専有部分だから、区分所有者が勝手に設置すればよい、管理組合は関係ないという議論は、頂けないと思料します。

従って、火災という管理組合全体に大きな災害をもたらす対策は管理組合の責任で行うべきと考えます。
昨年、札幌市内で火災が起きた内、７カ所のマンションで当該警報器が設置されており、全て留守であったが、ローカ等に鳴り響く音で付近の住民が消防署に連絡し、ボヤで消火したそうです。

そのような事例から、消防局では、マンションの管理組合は真剣に検討して欲しいと述べておりました。
３月２９日のマンション管理講座に於いて、詳しく消防局の担当者から説明がある予定になっております。

管理組合の関係者は是非、ご参加ください。　事務局

RES

灯油価格 ＨＰ管理員 2008 年 02 月 12 日 (火) 17 時 43 分 No.532

札幌市消費者ｾﾝﾀｰ調査価格の 2/8 調査分が発表されました

安値 86.7　高値 100.0　平均価格 93.30（消費税抜き）

平均価格で、前回（1/25）より　0.4 円の値下がりです。

次回調査は、2/25 予定のようです

RES

ＨＰ管理員 2008 年 02 月 15 日 (金) 19 時 33 分 No.536

≪北海道新聞≫

道内の灯油０・２円下落　ガソリンは上げ

　石油情報センターが十四日発表した石油製品市況調査によると、十二日時点の灯油（配達）の道内平均小売価格は一リットル当たり九九・四円で前週より〇・二円値下がりした。逆にレギュラーガソリンは一五三・六円で〇・三円上がった。ガソリンの値上がりは昨年十二月十日以来。

　石油元売り各社は二月の卸価格を一・七一二円程度引き上げている。そんな中、最高値圏で高止まりしていた灯油の小売価格が下落したのは、在庫の増加により、生活協同組合コープさっぽろ（札幌）が十一日から全道で二－三円値下げした影響とみられる。

　一方、道内のレギュラーガソリンは一五四・八円の最高値を付けた昨年十二月十日以降、調査のない年末年始を挟み七週続けて下落か横ばいだったが、上昇に転じた。全国平均は一五二・三円で八週連続の値下がりとなった。元売り関係者は「ガソリンの値動きは地域でばらつきがあるが、灯油に関しては当面上がる要素がない」と話している。

http://www.hokkaido-np.co.jp/news/life/76202.html?_nva=7

週刊ダイヤモンド ＨＰ管理員 2008 年 02 月 14 日 (木) 19 時 01 分 No.535

毎年恒例の管理会社ランキング などが掲載されています。

今年のランキングは、「顧客満足度の視点で順位大変動」ですね。

Mちゃんは、毎年ランキングされていたのに、今年はランク外

（子会社のＨＨＳは下位にランクインしているのに）

http://dw.diamond.ne.jp/number/080216/index.html#contents

RES

ＨＢＣテレビが節減対策を放映 順延 sugana 2008 年 02 月 08 日 (金) 11 時 47 分 No.527

――編成上の都合で放映が２月１２日（火曜日）に延期

　本日８日放送予定のロードヒーティング灯油代の節減対策に関する放映が、放送局の編成上の都合で２月１２日に変更になりました。悪しからず。

RES

ＨＰ管理員 2008 年 02 月 12 日 (火) 20 時 30 分 No.533

ＨＢＣテレビ　Hana＊テレビ

「 灯油代節約にあの手この手～ロードヒーティングの場合」
久しぶり？にＨＢＣを拝見しました。
何時もは、ファイターズの扱いが大きいＨＴＢなんですが

今回の放送内容は、灯油節約術を客観的に取材されたようで、よかったですネ。
記者さん、グッドジョブです。

Ｒマンション 元役員 2008 年 02 月 13 日 (水) 10 時 46 分 No.534

――ロードヒーティングの【灯油代の節減術」から

昨日のＨＢＣテレビ放映により、今後は多くの管理組合でボイラーの効率稼動に取り組み大きな成果を上げることになるでしょう。
　私としては、効率稼動に５年程携わって来ていましたので、違った視点でテレビ放映を視聴させていただきました。
・１番目の放映
　理事長さん毎日お疲れ様です、今後も効率稼動を継続的に実施するためには、負担を軽減する方策を取り入れなればなりません。そのためには、ボイラーは手動運転にこだわらず、今までのボイラーの設定温度を見直し、雪が降る恐れがある場合は、自動運転にすると良いかと思いました。
ただし、降雪が収まったり、天候が安定している場合は、ボイラーを完全に停止すると良いです。
現実と、食い違っていましたらご了承ください。
・２番目の放映
　賃貸住宅を管理しているオナーさんが、リモコンを利用して遠隔操作しての、ボイラー運転は新たな発見でした。降雪（天候）を確認しながらボイラーをＯＮ・ＯＦＦしているので、無駄がなく効率的な融雪方法と感心しました。
手間隙がかかるので、面倒くさいとして効率稼動を実施していない管理組合には最適な手段かと思いました。
・３番目の放映
　ＩＴを利用しての融雪は管理組合にとって大きなメリットがあることを紹介されました。１２月・１月で前年比で灯油代が７５％程節減で、当初投資額は概ね元が取れた計算になります。２月・３月の効率稼動で２０万円程の節減が見込まれるとともに、次年度は更に大幅な経費節減が見込まれるでしょう。

一つ、意見を言わせていただければ、融雪は降雪状況を確認して融雪時間を決めボイラー運転しているテレビ紹介でしたが、朝方に２０ｃｍ以上の降雪があった場合や、さらに降雪が続いている場合は、降雪に融雪が追いつかない課題があるかなと思われました。

アップ報告 ＨＰ管理員 2008 年 02 月 10 日（日）13 時 37 分 No.530

第 15 回マンション管理セミナーのアップが一段落

http://www.h-mansion-net.npo-jp.net/seminar/seminar15/seminar15.html

RES

灯油２－３円下げ　コープさっぽろ、あすから全道で ＨＰ管理員 2008 年 02 月 10 日（日）09 時 08 分 No.529

≪北海道新聞≫

　道内最大の灯油共同購入団体、生活協同組合コープさっぽろ（札幌）は九日、札幌地区で一リットル当たり九十六円としている灯油価格（定期配達、税込み）を、十一日から九十三円に引き下げるなど全道で二－三円値下げすると発表した。在庫増加により仕入れ値が弱含みになっているため。小売価格相場形成に大きな力を持つ同生協の値下げで、道内の灯油価格は下落傾向に転じそうだ。

　値下げ後の最安値は、札幌、北広島、江別などの九十三円。最高値は稚内、根室などの九十九円。このほか旭川は九十四円、函館、釧路は九十五円などとする。今回の価格改定で百円を超える地区はなくなる。仕入れ値の下落幅が比較的小さい稚内、根室のほか、中標津などの遠隔地では値下げ幅を二円にとどめた。同生協が灯油価格を引き下げるのは、二〇〇七年二月二十一日以来。

　同生協は、値下げの理由を《１》原油価格が高止まりしているが、円高で輸入コストは横ばいになっている《２》価格高騰による販売不振で在庫が膨らみ、安値の業者間転売（業転）物が出回り、実質的な仕入れ値が下落傾向にあるためとしている。今後の見通しについて、同生協は「在庫は高水準で、極端な冷え込みが続かない限り価格上昇はないだろう」（幹部）とみている。

　同生協は〇七年十二月一日に灯油価格を全道で十七円引き上げた後、原油高騰の沈静化を受けて今年一月、二月と価格を据え置き、値下げの機会をうかがっていた。石油情報センターの調査によると、四日時点の灯油（配達）の道内平均小売価格は九九・六円だった。

http://www.hokkaido-np.co.jp/news/life/75317.html

RES

構造計算書調査費用の補助について 雪仙 2008 年 02 月 08 日（金）14 時 03 分 No.528 MAIL HOME

分譲マンションの構造計算書調査費用の補助について

札幌市では、分譲マンションの管理組合が行う構造計算書などの調査（簡易調査）に対して、調査費用の一部を補助します。

平成１９年度の札幌市共同住宅構造計算書調査緊急支援事業の補助申請の受付けは平成２０年１月１０日で終了しました。

なお、本事業は平成１８年度、１９年度の２ヶ年事業です。

従いまして、本年度（平成１９年度）をもちまして終了いたします。

都市局建築指導部建築安全推進課

住所：〒060-8611 札幌市中央区北１条西２丁目 札幌市役所本庁舎２階

電話：011-211-2867 FAX：011-211-2823

E-Mail：kenchiku-shido@city.sapporo.jp

以上の記事がでていました。

RES

“早い者勝ち”で決まった駐車場契約が継続するのは不当か？ ＨＰ管理員 2008 年 02 月 07 日 (木) 19 時 15 分 No.525

≪マンション管理新時代≫

Q： 築４年、143 戸のマンションの理事長です。当マンションの駐車場は 89 台分（全戸の 62%）しかなく、分譲業者が販売順に駐車場契約者を決めたために外部駐車場利用者は不満を持っています。一方、駐車場契約者は既得権を保持しようとしています。

仮に、外部駐車場利用の方が区分所有法第 30 条３項の規定に基づいて訴訟を起こした場合には、管理組合が敗訴する確率が高いと思います。いかがでしょうか。

また、本件に類似した判例がありましたらご教授願います。

Ａ： 『区分所有法第 30 条３項の規定に基づき訴訟を起こした場合には、管理組合が敗訴する確率が高いと思います』とは、条文にある『…区分所有者間の利害の衡平が図られるように定められなければならない』を指しているものと思います。

そもそも区分所有法 30 条の１項では､『建物又はその敷地若しくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項は、この法律に定めるもののほか、規約で定めることができる』とされています。

区分所有法 30 条３項でいう『衡平』とは、近隣駐車場の利用料金や利便性等の条件がマンション内駐車場と大きく異なる場合において問題とするもので、マンション敷地内に公平に駐車ができるか否かだけをもって判断するものではありません。

販売順に使用契約を結んだ際の根拠や経緯がわかりませんが、規約・細則（以下「規約等」）の中に駐車場使用（契約）についての定めがあり、その内容が公序良俗に反するものでなければ、敗訴する可能性は低いものと思われます。

利用料金や利便性等の条件が大きく異ならないことを前提とした場合の回答としては、法的解釈やその措置についてではなく、規約等の問題であり、そして、その運用方法にあるものと思います。４分の３を超える区分所有者の意思がマンション内駐車場使用の当初契約の全面見直しを求め、さらに、諸手続きの業務は煩雑になりますが毎年の駐車場入れ替えを望むのであれば、規約等を改正して運用すればよいことであり、既得権の主張とは別次元の問題です。

当初契約を見直す場合も含め、駐車場使用方法を決定した後の運用として、駐車場に空きが発生した場合は抽選などのくじ運に任せず、申し込み受付順に従って契約を締結することは一つの方法と言えます。

駐車場使用法について総会での決議要件を求めた裁判では以下の判例があります。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/20080207/515835/

RES

ＨＰ管理員 2008 年 02 月 07 日 (木) 19 時 16 分 No.526

≪マンション管理新時代≫

●駐車場使用を「抽選による入れ替え制」から「更新による継続使用」に変更する場合は、「共用部分である駐車場を特定の区分所有者に専用使用させる権利を与えることは、共用部分の変更に当たるものと解される」としたうえで、普通決議では足りずに特別決議が必要という判断を示した（神戸地裁 2001 年 6 月 28 日判決）。

●近くに駐車場がない丘の上にあるマンションにおいて「更新による継続使用」から「駐車場入れ替え制」への変更について総会での決議要件を争った裁判では、単純に駐車場使用契約の解釈を問題点として、「規約には駐車場専用使用権の内容を直接規定する条項はなく、駐車場使用契約という債権契約で定めるものとしているため債権契約の土俵だけで論ずべきものであり、分譲会社の担当者が永続的権利であると説明したことは契約内容を左右するものではない。また、専用使用権といっても、期限は 1 年であり、双方から異議がなければ更新されるという程度のもので 1 年経過後に入れ替え制にしたことにより異議を唱えられるような強い権利ではない」として普通決議を要件とした（さいたま地裁 2003 年 11 月 19 日判決）。

【参考】区分所有法 30 条（規約事項）　抜粋
建物又はその敷地若しくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項は、この法律に定めるもののほか、規約で定めることができる。
（中略）
３　前二項に規定する規約は、専有部分若しくは 共用部分又は建物の敷地若しくは附属施設（建物の敷地又は附属施設に関する権利を含む。）につき、これらの形状、面積、位置関係、使用目的及び利用状況並びに区分所有者が支払った対価その他の事情を総合的に考慮して、区分所有者間の利害の衡平が図られるように定めなければならない。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/20080207/515835/?P=2

ロードヒーティングの節減対策のあれこれ　放映される sugana 2008 年 02 月 04 日 (月) 16 時 07 分 No.522

――ＨＢＣテレビが節減対策を放映

　今期のように灯油が異常な高騰をして、各管理組合理事会も、これまでのような「自動運転」を、そのまま放置できなくなりました。
　それは、当然管理費会計において赤字決算をすることが明らかになってきているからです。

当マンションネットは３年前から、このような管理組合の無管理の状態を止めるよう提案してきました。

その情報を活用した管理組合は、これまでの当該費用が２４０万円から１２０万円減らした事例なども紹介してきたところです。

今年は、昨年に増して灯油の節減運動が取り組まれ当マンションネットで承知しているだけでも２０数組合になりました。しかし、街中では「晴れていて、路面も雪がないのにロードヒーティングを稼働させている実態を目の当たりにして、誠に残念と言うべきか」「どうなっているの、ここの管理組合」と、言ってしまいたい。

当ネットの「ロードヒーティング問題」のプロによれば、一晩（２０戸程度のマンション）で、１万円が消費するそうです。無関心と貴方任せの理事会は、今年の決算でどのような弁解をするのか。興味津々。

さて、ＨＢＣテレビは、２月８日午後６時１５分から、ロードヒーティングの稼働調節を行っている管理組合の実態などを放映いたします。ご期待下さい。

管理組合のみなさん、やる気があれば、無駄な経費の排除は誰でもできます。

稼働調節等の方法が知りたい方は、当ネットに連絡下さい。長年のノウハウを蓄積したプロを紹介いたします。

RES

sugana 2008 年 02 月 05 日 (火) 16 時 53 分 No.524

══ロードヒーティングの稼働調整の支援依頼
効率的稼働（節減対策）の支援を要請します

テレビ放映後、節減対策のノウハウ提供等の支援要請依頼が当マンションネットに寄せられると思います。

これまで、実績を上げたメンバーの皆さん方に対して、情報提供と、支援要請を致します。

その際は、どうぞ宜しくお願いいたします。

日本のマンション管理の「あるべき姿」を問う ＨＰ管理員 2008 年 02 月 04 日 (月) 19 時 23 分 No.523

≪NIKKEI NET　マンション管理サテライト≫

昭和 30 年代前半から普及し始め、およそ半世紀の歴史を刻んだ分譲マンション。当時は高嶺の花とされ、限られた人だけのものだったが、現在では主要な住居形態としてすっかり定着した。ところが、高層マンション誕生に見られるような建築技術の著しい進歩とは裏腹に、そこに住む居住者のマンション管理に対する意識や姿勢は今もって発展途上だ。共同住宅ゆえの“特質”が、マンション管理の前途に暗い影を落としている。今後、経年マンションは急増が見込まれる。築 40 年超マンションが「お払い箱」となるのか「社会資産」として延命できるのかは、マンションの管理運営にかかっていることは疑う余地がない。日本のマンション管理はどうあるべきなのか、その未来像を展望する。

■木造２階建てでもマンション（？）　知る人の少ないマンションの定義

「マンション」…今ではすっかりおなじみの言葉だが、突然、「マンションとはどういう建物なのか説明してください」と言われたら、一体どれだけの人が正確に答えられるかは疑問だ。おそらく「鉄筋コンクリートで造られた集合住宅」程度の答えは返ってくるのだろうが、実は、法律上のマンションの定義はまったく異なる。

『２以上の区分所有者が存する建物で、人の居住の用に供する専有部分のあるもの、並びに、その敷地および附属施設』

これが、法律（マンション管理適正化法）に定めるマンションの定義だ。マンションに住んでいながら初耳という人も少なくないだろう。この中には階数や構造による制限は出てこない。いかにも法律家が議論の末、たどり着いた表現であることがうかがい知れる。庶民感覚とは、ズレがあるようにも思える。しかし、マンションに暮らすのであれば、知っておいてほしいのも事実。冒頭、「共同住宅ゆえの特質が前途に暗い影を落としている」と述べたのも、こうした知識の差が大いに関係する。マンション特有の課題（特質）とは何なのか？　マンション管理の未来像を展望する第一歩として、まずはその特質を理解することから始めよう。

■玄関扉の内部塗装部分は専有部分、それ以外の部分は共用部分とする不可解な現実

マンション管理の特質を整理すると、大きく３つに分類できる。以下がその内容だ。

１．「区分所有」という権利形態の複雑さ
２．価値観の異なる家族が１つ同じ屋根の下で暮らすことで生じる利害対立や合意形成の難しさ
３．マンション管理の主体が不明瞭になりやすいこと

「区分所有」という言葉、今でこそ耳慣れたが、その意味を追求し始めると実に難解だ。そもそも「区分所有権」とは、文字通り「区分」された「所有権」のこと。１つのモノには１つの所有権しか存在しないという「一物一権主義」の例外と位置付けられている。そのため、１つの建物に独立した所有権が複数存在するマンション（＝区分所有建物）も完全所有建物の例外的側面に位置付けられており、このことが様々な弊害につながる。マンション内を走る配管や玄関扉の取り扱いは、まさにその典型例だ。

ご存じの通り、マンションは専有部分と共用部分に大別できるが、上下に走る縦配管は共用部分、各住戸の床下を走る横配管は専有部分と解されている。同様に、玄関扉の内部塗装部分（のみ）は専有部分、それ以外の部分は共用部分に分類される。１枚の扉に専有部分と共用部分が混在している格好なのだ。このようなことは、完全所有権の住宅では決してあり得ない。分譲マンションならではの不可解な現象だ。

次に、居住者同士の意思決定の難しさは、改めて説明するまでもないだろう。一例を挙げれば、高層マンションの登場で上層階にある高額住戸の購入者と、下層階の購入者とでは所得格差があるのは周知の通り。また、ペット飼育１つ取っても争いが絶えないマンションは数知れない。いかに合意形成が難しいか、その現実を思い知らされるばかりだ。

そして３点目、マンション管理の主体が不明瞭になりやすいことも忘れてはならない。「マンション管理の主体」とは「マンション管理の担い手」のこと。直接的な権利義務を有する管理組合運営の張本人と言い換えられる。実は７年前、「マンション管理の主体は誰か？」という議論にようやく一定のメドが付いた。2001 年に施行されたマンション管理適正化法の中（指針）で、初めて「マンション管理の主体は管理組合」と明文化されたからだ。

マンション管理の主体はマンションの区分所有者等で構成される管理組合であり、管理組合は区分所有者等の意見が十分に反映されるよう、長期的な見通しを持って適正な運営を行なうことが重要である。

■マンション管理の究極のあるべき姿は「完全自主管理」

しかし、決着したのはあくまで法律内での話。現実問題、管理会社主体のマンションは今もってなくなっていない。もちろん、時間の面でも知識の面でも必要かつ十分な管理運営ができないマンション組合員に代わって、業務を代行する管理会社の存在は大きい。親身になってアドバイスしてくれるのは、大変ありがたいことだ。

だが、管理会社に甘えて「すべてお任せ」にしてしまうと、“温室育ち”の管理組合になる危険がある。自らの意思と判断で行動できなくなると、管理能力の弱体化につながる恐れがあるのだ。昨今、食料自給率の低下などによって地産地消（地元で取れたものを地元で食べる）が再び注目を集めているが、マンション管理においても自己責任・自助努力のもと、「自給自足」＝「完全自主管理」が日本のマンション管理のあるべき姿だと筆者は考える。

地産地消が脚光を浴びた背景には、消費者の食に対する安全・安心志向の高まりがある。皮肉にも、食品偽装の頻発がさらなる後押しにつながった。自分の住むマンションの管理が“自給自足”になれば、「忙しい」「よく分からない」などと言い訳している暇はなくなる。好む・好まないにかかわらず、関心を持たざるを得ないのだ。プレッシャーを与えることで、強引でもマンション管理に目を向けさせることが、無知・無関心から脱却できる唯一の方法と思う。

今後、200 年住宅ビジョンが本格化すると、高耐久住宅の普及が促進される。いいものを長く使うためには、当然、ハード・ソフト両面からのサポートが欠かせない。そのソフト面こそがマンション管理そのものであり、マンション管理の機能向上が資産価値の向上にもつながる好循環を生み出す。誰にも依存しない「自己完結型」の管理運営が、良好な住環境を手に入れるための近道になることは間違いないだろう。

【参考】マンション管理をめぐる法整備の歴史
1962 年（昭和 37 年） 区分所有法が施行される
1981 年（昭和 56 年） 建築基準法が改正される（新耐震基準）
1982 年（昭和 57 年） 中高層共同住宅標準管理規約が制定される
2000 年（平成 12 年） 住宅の品質確保の促進に関する法律（品確法）が施行される
2001 年（平成 13 年） マンション管理適正化法が施行される
2002 年（平成 14 年） マンション建て替え円滑化法が施行される
2003 年（平成 15 年） 区分所有法が改正される（建て替え要件の見直しなど）
2004 年（平成 16 年） マンション標準管理規約が制定される

http://sumai.nikkei.co.jp/mansion/kanri/serial.cfm

RES

ロードヒーティングボイラーの効率運転 R マンション 元役員 2008 年 02 月 03 日（日）09 時 04 分 No.521

ロードヒーティングボイラーの効率運転は、昨年末から多くの管理組合で取組みが実施されていますので、これらの管理組合は昨年に比べての灯油消費量は半減以下かと考えます。２月に入ってから天候が穏やかな日が続いていますのでボイラーは「停止継続状態」で良いでしょう。

ただし、ボイラーを停止状態にしている場合は、路面温度(地温温度)が下がっていますので、降雪に合わせてボイラー運転をしても「融雪」が「降雪」に追いつかず、雪が積もる一方になりますので注意してください。大目の降雪が予想される場合は、降雪の約 1 時間 30 分前くらいにボイラーを運転し路面温度を上昇させておけばよろしいです。

なお、路面温度の設定を「２度とか３度」とかに低く設定した自動運転は、ボイラーの運転回数が少なく以前より灯油消費量は

大幅減となりますが、降雪時に的確に融雪が出来ない問題が発生しますので注意願います。その場合、路面温度を「5 度から8 度」くらいに設定替えして様子を見ると、次年度は楽々融雪が可能になるかと思います。

なお、リモコン操作の出来ないボイラーを設置している管理組合は、ボイラーのソバに BOX を設置しその中にリモコンを設置することが可能か検討する価値はあるかと考えます。戸数が少ない管理組合でも、設置費用が 20 万円から 30 万円程度であれば、一冬で投資額以上の効果が出るでしょう。

RES

共用部分の欠陥（その２） ＨＰ管理員 2008 年 02 月 02 日（土）18 時 56 分 No.519

≪asahi.com　ここが知りたい≫

【質問】　新築マンションを買い１年が経ちました。管理組合もようやく活動し始めたのですが、寄せられる苦情は建物の欠陥問題です。

私は理事になったのですが、あまりにも多くの人から苦情を寄せられるので、組合としてもどのように処理してよいかわからず困っています。すべての苦情を組合で処理しなければならないのでしょうか。

【答え】　マンションの建物の欠陥（瑕疵といいます）をまず区別する必要があります。

マンションには御存知のように、それぞれの区分所有者が所有する専有部分と全員が共有する共用部分があります。

専有部分とは各住戸の室内の部分、例えば内装――壁の内塗りやクロス、天井板、床、台所・便所・洗面所・浴室の設備、それらの設備のために室内に引き込まれた電気、ガス、水道、排水等の配管類をいい、それは専有部分の欠陥として、各区分所有者が分譲業者と交渉しなければなりません。しかし、１年目位は分譲業者と交渉して補修が進むのですが、その後はなかなか思うようには進まず、管理組合ならば何とかしてくれるであろうと管理組合に持ち込まれることが多いようです。

【質問】　私は理事を引き受けたのですが、私自身の仕事もあり、とても専有部分の欠陥処理まで手がまわりません。どうしたらいいですか。

【答え】　専有部分の欠陥については、各区分所有者と分譲会社の交渉に任せるべきと思います。ところが、たとえば窓や玄関ドアも共用部分に分類されています。また雨漏りや上・下階の水漏れは共用部分であるコンクリート床（スラブ）の亀裂を通して流れ落ちてくるので、単に専有部分の欠陥とはいえません。１年点検が終った頃、補修されていない欠陥部分についてアンケートをとって、共用部分の欠陥かどうかをチェックする必要があると思われます。

【質問】　共用部分の欠陥であると判ったら管理組合の誰が分譲業者と交渉するのでしょうか。

【答え】　共用部分の欠陥は、本来は全区分所有者に売買契約で各人の持分が売られていることから、補修費用の請求はそれぞれの区分所有者が請求すべきであるという裁判所の判決が出ました。

しかし、平成１５年６月の改正で、補修費用などの賠償請求も管理組合が全区分所有者を代理して行うことができるようになりました（区分所有法第２６条２項）。

また、品確法によりマンションの売買契約においても分譲業者への修補請求が認められることになりましたので、共用部分を管理する権利と義務を有する管理組合が共用部分の欠陥について修補請求も分譲業者と交渉する権利があります。

【質問】　しかし、私などは建築関係の知識もなく、他に理事としてする仕事もたくさんあり、とても交渉をする自信はありませんが。

【答え】　理事だけではとても対応できませんので、マンションの中に建築の専門知識を持っている人に呼びかけて委員会を作り、理事長と理事の内２～３人はその委員会に加入して継続的に分譲業者と交渉する方法があります。

　また、このような欠陥調査を専門としている建築士や調査会社に共用部分の調査を依頼して、早期にマンションの欠陥を専門的に明確にしておくことも大事です。

　交渉については弁護士を依頼することもできますが、交渉を全部弁護士に任せないで、理事や委員も同席して進める方が良いと思います。

http://www.asahi.com/housing/soudan/TKY200802020187.html

RES

ＨＰ管理員 2008年02月02日（土）18時57分 No.520

≪asahi.com　ここが知りたい≫

【質問】　私のマンションではつい最近、管理組合で分譲業者と交渉をはじめました。

　地下駐車場のコンクリート壁に大きな亀裂があったり、コンクリート壁の鉄筋がさびて茶色の汁を流している壁があったりするのですが、分譲業者の部長は「大したことはない。そのようなものはモルタルで埋めればいい」と簡単に言って、補修方法について私達の言い分を相手にしてもらえず、困っています。裁判しかないのでしょうか。

【答え】　地下駐車場のコンクリート壁の亀裂等は構造的な問題がないかどうかも検討しなければなりません。亀裂をモルタルで埋めただけでは不十分であり、同様な亀裂について建築士が介入して交渉し、分譲業者（そのマンションの建設した会社を含む）が壁を作り直したマンションもあります。

　また、コンクリートのかぶり厚さが不足して鉄筋が露出していたら、他の壁等をＲＣレーダー等で検査をすると、建築基準法施行令第７９条で定められているコンクリートのかぶり厚さが不足している壁も明らかになります。あるマンションは、裁判を提起して結構多額の賠償請求が認められた例もあります。

　そのようにマンションの建物躯体部分に関する欠陥は簡単に諦めないできちんと対応し、早い時期に補修させることが大切です。

　裁判を起すには、次のような準備が必要でしょう。

（１）　建築士又は調査会社による欠陥の調査を行い、報告書を作成してもらう。

（２）　欠陥の補修費用の見積書を作成する。

（３）　総会（臨時総会でもよい）において管理者（多くのマンションの規約では管理組合の理事長）が原告となって裁判を提起することを承認する決議が必要である（区分所有法第２６条４項）（但し、規約で理事会の決議で良い旨の規定があれば理事会の決議で決定できる）。

（４）　総会で裁判提起が決議されれば、管理者は遅延なく区分所有者にそれを通知する（区分所有法第２６条５項）。

http://www.asahi.com/housing/soudan/TKY200802020187.html

北海道マンション管理問題支援ネット

ガソリン１５２・９円、６週連続で値下がり ＨＰ管理員 2008 年 01 月 30 日 (水) 21 時 41 分 No.518

≪YOMIURI ONLINE≫

石油情報センターが３０日発表した全国のレギュラーガソリンの平均店頭価格（２８日時点、１リットル）は前週２１日時点より０・４円安い１５２・９円となり、６週連続で値下がりした。

灯油の平均店頭価格（１８リットル）も２円安い１７４６円となり、５週連続で下がった。ハイオクは１リットルあたり０・３円安い１６３・９円、軽油も１リットルあたり０・３円安い１３２・１円といずれも下落した。

１月中旬以降、北日本を中心に寒さが厳しくなり灯油需要が伸びているため値下がり幅は縮小している。同センターは２月以降の店頭価格について「高騰したガソリンなどを節約する動きは変わらず、大幅な値上がりはないだろう」と予測している。

一方、昭和シェル石油は３０日、ガソリンや灯油など石油製品の卸価格を２月から１リットルあたり２円以上値上げすると表明したほか、新日本石油やジャパンエナジーも１リットルあたり１・７～２円値上げする方針を明らかにしている。

http://www.yomiuri.co.jp/atmoney/news/20080130-OYT1T00532.htm?from=navr

RES

遠隔管理よりもお隣さん同士の力、ライオンズガーデン千歳船橋管理組合 ＨＰ管理員 2008 年 01 月 30 日 (水) 11 時 56 分 No.515

≪マンション管理新時代≫

2003 年の総会で、入居当初から設置されていた設備の遠隔管理システムの運用中止を決議した。警報が鳴ると、管理会社のシステムセンターへ自動的に通報される。そして、管理会社の指示により、管理員を始め、警備会社や設備会社の担当者が駆けつける

システムだった。
運用の中止で年間マイナス 30 万円を実現できたが、目的は費用の削減だけではなかった。

この議案が最初に総会にかけられたのは、決議を行った総会よりも何年も前のことだ。「セキュリティーをお金で買っているのに、何かあったらどうするんだ」――当初は、このような意見が多数を占めていた。それが、毎年話し合いを続けるうちに「本当に必要だろうか」、「気付いた人が廊下に出て騒げばいい」といった意見が増えてきた。
考えてみれば、機械が故障しても誰かが管理会社のシステムセンターへ電話をすれば済むことだ。「心配だから」と機械に寄りかかれば、「みんなで何とかしよう」という意識が薄くなってしまう。

数年間にわたる議論の末、管理組合は「遠隔管理」より「お隣さん同士の力」を選んだ。

その後、一度火災報知機が誤作動した。誰かが管理会社に連絡を入れ、近隣に居住する管理員が来てすぐに処理を済ませた。全員で「遠隔管理システムを中止しても不便さはない」とあらためて確認できた。むしろ、機械が知らせるより居住者が通報したほうが、どのような状況なのかを伝えやすかった。

■総会決議後に出た意見で再び話し合いになったことも

東京都世田谷区のライオンズガーデン千歳船橋は、1997 年に完成した。敷地面積 1298m2 で 3 階建て。専有面積 50～70m2 の 30 世帯が暮らす小さなマンションだ。

管理組合は、小規模マンションの特性を生かし、全員合意を前提にしたコミュニティー重視の運営を行ってきた。
例えば 2006 年の総会でのこと。駐輪場に防犯用の門扉を設置することを全員の賛成でいったん承認した。しかしその後、「設置すると閉めるのが面倒だ」、「不便になる」、「開けっ放しにする人もいるのではないか」という声が理事会に寄せられるようになった。

そこで、管理組合はもう一度集会を開き、「セキュリティー」と「便利さ」のいずれを取るか、話し合うことにした。集まったのは 13 人。「不便になる」という人と、「不審者を見た」という人がそこで顔を突き合わせた。議論を重ねているうちに、開けっ放しを防ぐためにはドアクローザーを設置すればいい、という提案が出た。ドアに毎回鍵をかけるのは面倒だが、「不便は二の次。セキュリティーが第一だ」と出席者全員で再度、確認した。

門扉の設置後、鍵をかけずに扉が開けっ放しになっていたことはない。時間はかかるが、決議だけで終わらせず、実行が伴った本当の“心の合意”を得る運営を心がけている。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/20080126/515432/

RES

ＨＰ管理員 2008 年 01 月 30 日 (水) 11 時 57 分 No.516

≪マンション管理新時代≫

■入居からわずか 3 カ月で、建物の不具合のアンケートを理事会主導で実施

話を聞いていて、“これだけ時間をかけて全員合意を図っているということは、長年理事として采配を振るっている人がいるに違いない”と思った。ところが、２期以上連続して役員を務めた人は１人もいない、という。
理事は５人、監事が１人。任期は２年で毎年半数が交代する。次年度の役員は、前年度の役員の推薦で決まってきた。就任していない人を飛び越えて、過去の経験者が役員を務めることは一度もなかった。
今期の理事長を務める鈴木国夫さんも、第１期で理事長を務めたものの、その後９年間は一居住者として理事会を見守ってきた。

理事会は、メンバーが入れ替わっても力を保てる仕組みづくりに務めてきた。それは、入居すぐの時点から始まっている。

第１回の総会を開いたのは入居２カ月後。選任された理事らは即座に、建物の不具合の把握とコミュニティーづくりを柱とすることを確認した。翌月には、“分譲会社が行う６カ月後点検まで待っていられない”と、建物の不具合に関する居住者アンケートを実施。行動は早かった。

記述式のアンケートにもかかわらず、多くの人が熱心な回答を寄せた。回収率は７割を超えた。その結果、複数の住戸で同様の不具合があることが分かっただけでなく、居住者同士が知り合うきっかけにもなった。

入居半年後に理事会が実施した「建物点検」でも、半数以上の世帯が集まった。知り合いが増えるにつれ、お互いが「同じ屋根の下に住む運命共同体」の意識を強くした。
年末には、保守費用などを再考する共用財産委員会、自転車委員会、規約検討委員会が発足した。３つの委員会には過半数の世帯が参加した。入居１年目にして、ほとんどの世帯が委員や役員を務める形が出来上がった。

「最初のアンケートで、それぞれの人の考えが分かり、次年度からの理事選びがスムーズになりました。毎年の理事会では、力が均一になるように核となる人を１人、補佐する人を２人、というように決めてきました。また、就任の２週間後に広報誌を配布したのも、理事会の役割を理解してもらうためによかったと思っています。コミュニティーは早いほど作りやすいですし…」と、鈴木さんは振り返る。

入居直後は、誰しも資産価値の維持について関心が高い頃だ。当時の理事会はこの好機を見逃さなかった。

理事が交代しても、毎年の活動は着実に引き継がれている。
入居当初からの懸案事項だった雨水排水ポンプの設置は、２代にわたる理事長の努力が実って無償で増設された。駐車場から出し入れするときに車の腹が地面をこすっていた不具合も、04 年に無償で補修してもらうことで解消できた。04 年と 06 年には、異なる２社の光ファイバーを敷設した。07 年には、非常用連絡名簿を作成した。

委員や理事を経験したことで、入居から数年たつと「みんなで管理に取り組むのは当然」という意識が居住者の間に芽生えていたようだ。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/20080126/515432/?P=2

ＨＰ管理員 2008 年 01 月 30 日 (水) 11 時 59 分 No.517

≪マンション管理新時代≫

■高齢者もシングルも賃借人もコミュニティーに参加

ところで、いくらまとまりやすい小規模マンションでも、「理事になりたくない」という人はいるのではないだろうか。何年かたてば転売される住戸もある。新規に入居してきた人が同じ思いで取り組むとは限らない。最初の入居から 10 年後の現在でも、居住者全員がマンション管理に興味を持って活発に活動しているというのは、理想的に過ぎないか。

鈴木さんは、こう説明する。
「管理組合は、高齢者でもシングルでも、賃貸の入居者でも『それぞれの立場に見合った協力をする』という意識で続けています。まず大切なのはコミュニティーですから」

例えば、入居 1 年目に発足した規約検討委員会では、独り暮らしの高齢の女性が委員を務めた。大切なのは「委員として顔を見せてくれる」こと。女性自身も、参加することで「みんなの役に立っている」という意識を持ったはずだ。
マンション内には集会室はなく、委員会などはいつもエントランスで行っていた。あるとき、アンケートを集計する必要が出てきたが、この女性が好意で自宅を提供してくれた。

「顔を知らないような人がいること自体、マンションでは大きな問題です。この女性が参加してくれたことで、全体がよい雰囲気になりました。彼女は入居 7 年目位にお亡くなりになったのですが、息子さんからは『母はこのマンションに入居して幸せでした』と感謝されました」と、鈴木さんは振り返る。

マンション内のシングル世帯は 4 分の 1 を占める。一般に、若い独身者は管理組合や理事会の活動に関心が薄いとされるが、このマンションではどうだったのか。
理事への就任を依頼しても「忙しい」などの理由で引き延ばす人は確かにいた。ただ、いざ就任すると、一番仕事熱心なのがこの人たちだった。
シングルの人たちは、勤め先では最も活躍を期待されている世代だ。発想が柔軟で、書類の作成も早い。管理組合でも核となれる十分な資質があった。理事を退任した後に、修繕委員や防災委員として、再び管理組合活動にかかわっている人もいる。

中古で購入した人は、現時点で 7 世帯になる。この人たちには入居後の早い時期に必ず理事に就任してもらうようにした。中途入居者にありがちな"管理の情報格差と疎外感"をなくそうとしたのだ。
賃借中の 3 世帯は、コミュニティー活動の役割を担う。毎年 12 月に開く「住民のつどい」の実行委員に加わってもらっている。このイベントには毎年、半数以上の世帯が顔を見せる。所有者と賃借人の垣根が取り払われ、マンション全体の雰囲気はなごやかになったという。

鈴木さんは「マンションは民主主義の学校です。そして理事長は、運営の仕組みを作り、次の人を育てていくのが仕事でしょうね」と話している。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/20080126/515432/?P=3

灯油価格 HP管理員 2008 年 01 月 28 日 (月) 15 時 15 分 No.513

札幌市消費者ｾﾝﾀｰ調査価格の 1/25 調査分が発表されました

安値 89.5　高値 100.0　平均価格 93.70（消費税抜き）
平均価格で、前回（12/25）より　0.27 円の値下がりです。
次回調査は、2/8 予定のようです

RES

sugana 2008 年 01 月 28 日 (月) 16 時 06 分 No.514

──灯油の共同購入価格は引き下げ
当マンションネットが進めている団体組合員の共同購入価格は、１月分は１２月分に比較して１㍑当たり１円安くなりました。当ネットに参加している組合員の利益になる取り組みを進めているところですが、このように灯油の高騰が続くと少しでも安い価格の購入が必要になります。

　現在、札幌生協が９６円、マンションに納入している価格が概ね９３～９４であり、共同購入の価格はと比較すれば６円乃至５円高くなっています。

　今後も組合員の利益のために、何とか低価格を維持して参ります。事務局

屋上にアンテナを設置したいと携帯電話事業者が申し入れてきた。どう対処すればよいか？ ＨＰ管理員 2008 年 01 月 27 日 (日) 08 時 46 分 No.511

≪マンション管理新時代≫

Ｑ：　携帯電話事業者から、マンションの屋上にアンテナを設置したいと申し入れがありました。電磁波問題、建物の損傷、携帯電話会社関係者の頻繁な出入りなどが気になるところです。
次の総会で設置の可否が議題に上がると思います。アンテナ設置を認めるか適切に判断するための材料として、どのような情報を各区分所有者に提供すればよいでしょうか。

Ａ：　まずは携帯電話事業者から提出される仕様書等や現地調査をもとに、専門家からの意見を聞いてみてはいかがでしょうか。
相談にもあるように、屋上へのアンテナ設置については総会での決議が必要となります。
施工規模によっては、共用部分の変更（区分所有法 17 条）として特別決議事項となりますので、これらのことを踏まえたうえ、総会で討議して決議を行う必要があります。

設置が予定されるアンテナの仕様や規模がご質問からはわかりませんが、一般的な判断材料としては、次の事項についての検討や確認が必要です。

1.　電磁波の問題は、まだ結論が出ていない進行中の問題だといえます。電磁波過敏症の原因やメカニズムはまだ十分にわかっておらず、日本ではまだ一般に認知もされていないようです。
それでも、化学物質過敏症と同じように、電磁波過敏症と呼ばれる症状を訴える人がいます。普通の人では問題がない微弱な電磁波を浴びただけでも、目がうずく、皮膚が赤くなる、鼻水が出る、顔がひりひりする、口内炎ができる、歯や顎が痛む、粘膜が乾く、うつを伴う頭痛や短期的な記憶喪失、疲労感、気を失いそうなめまい、関節の痛み、呼吸困難、手足のしびれやまひなど、13 の症状分類があるといわれています。
もし、マンションに一人でもこのような症状の人がいたら、中継基地局の設置によってその人は居住することが困難になってしま

います。

電車の優先席付近や病院の中、飛行機の離発着時には携帯電話の電源を OFF にします。携帯電話からの電磁波が計器に影響を及ぼすからです。心臓ペースメーカーを付けている人は IH クッキングヒーターを使うことができません。IH クッキングヒーターから電磁波が出ているからです。
マンションは多様な人々が一つ屋根の下に暮らす公共性とプライバシーを併せもつ特殊な建築物であることを常に意識していたいものです。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/20080126/515403/

RES

ＨＰ管理員 2008 年 01 月 27 日 (日) 08 時 47 分 No.512

2.　一般的に、マンションの建物は、構造計算上はできる限り重心が下部に集まるように、設計されています。大きな地震で瓦屋根の家に被害が多く軽い屋根の家に被害が少ない傾向にあることからわかるように、少なくとも屋上の荷重を増やすことは耐震上では不利になることは明らかです。相当な重量があると思われるアンテナの設置が、屋上への積載荷重上許容される範囲のものであるかどうか。これらのことを確認しておく必要があります。

構造のチェックは通信事業者から構造計算書として安全である根拠を提出してもらいます。さらに管理組合側で別の構造設計者に依頼して、提出された構造計算書についてピアチェックを受けることが望ましいでしょう。
単にアンテナを設置するといっても携帯電話の中継基地局になるわけですから、様々な機器や電源、ケーブルといった設備が付随してきます。固定荷重の総量を把握するだけでなく、各設備の固定方法も耐震上問題がないか、構造計算以外の総合的な耐震安全性についての確認が求められます。

3.　屋上の防水機能などについても検討が必要です。
マンションの屋上などは雨や風、雪や太陽光などの外部影響を効率よく防ぐための機能を保てるように設計されています。構造上、アンテナの設置が可能であった場合でも、風圧や地震その他の振動および衝撃が、躯体や既設の屋上防水層などを傷つける危険性はないかを確認する必要があります。

屋上防水を改修する際には、ケーブルラックの架台や機器盤の基礎が工事の妨げになることが往々にしてあります。防水下地の環境はフラットな平面がもっとも有利になるのですが、これらはシンダーコンクリートの上に置き基礎として据えられることが多く、屋根スラブから直接アンカーをとっているわけでないので動きます。
このため、塗膜系やシート系の材料で防水改修を行っても、平場と置き基礎との入り隅で防水は切れやすくなります。また、架台や機器盤の置き基礎があると、防水改修工事の作業そのものもしづらくなります。場合によっては防水が施せない範囲も出かねません。
アンテナ設置に当たっては、屋上全体の防水改修工事を通信事業者に条件付けしている管理組合もあります。

上記のほか、アンテナを設置することにより通信事業者から少なからず賃料収入も見込まれますが、税法上の処理が必要になる場合もあることを認識しておかなければなりません。

総会において区分所有者の総意としてアンテナの設置を決定した場合は、通信事業者と交わす契約の中に「アンテナ撤去時には、

原状回復を行う」ことなどを記載しておくことも忘れてはなりません。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/20080126/515403/?P=2

第１５回マンション管理セミナーの開催 sugana 2008 年 01 月 17 日（木）16 時 37 分 No.506

══ 来る１月２７日開催のセミナーに関心が高まっております。本日北海道新聞に掲載されましたが、定員８０名のところ、今現在５０名になりました。

従いまして、定員を１０名増加させて９０名といたします。８０名を超えた方は、誠に恐れ入りますが、机無しのイスのみになりますが、ご了承ください。

RES

sugana 2008 年 01 月 24 日（木）13 時 25 分 No.510

══期待されているセミナー
第１５回マンション管理セミナーは定員になりました。しかし、その後にも、申し込みがありイスのみの席を設けました。法令問題の講演を行うゲストの笹森弁護士も、当マンションネットへの参加は２年ぶりです。

当日は、大変混み合いますので、参加者はなるべく受付時間前においで下さい。受付時間は１２時５０分から開始します。宜しくお願いいたします。　事務局

札幌ごみ問題市民意見交換会に出席 sato4 2008 年 01 月 22 日（火）23 時 10 分 No.509

本日スリムシティさっぽろ計画素案に対する市民意見交換会に出席してきました（いわゆるごみ有料化を含む）。１８０万都市札幌の向こう１０年間のごみ行政計画です。現在７０万トンのごみを２４万トン削減する内容です。昨年から出席していますが縦割り行政で、意見交換会の反映がみられません。一例を挙げると分譲マンションと賃貸のそれの区分さえできていいない説明です（前回指摘したのですが・・）。また横浜や名古屋は政令指定都市で、有料化せずに２３％～２５％の減量を実現しました。札幌はそれに学ぶ気概は感じられませんでした。有料化が唯一の解決策であると繰り返していたと思います。怒りを感じました。
一方でこのような姿勢は管理組合でも組合員との関係で大切だと感じました。価値観の違う人にどのように説明し、意見に対して誠意と情熱をもって納得性を高める議論の場を提供できるかがもっと重視される必要がありますね。理事会や総会（または居住者集会など）をセレモニーではなく、共有財産や住まい方の価値の最大公約を積み上げる場として繰り返し議論できる風土を作れるようにしたいものだと思いました。
最後ですが、ごみ問題では今日の話から推測すると、分別に対する取り組みが強化されるでしょう。分別に関して組合がいま取り組んでいるマナー啓発やプライバシーを侵害しない手順での改善取り組みなど、もっと情報交換を進め、遅くない時期に一定の標準化ができないものだろうかと感じました。

RES

電磁波の健康影響調査を・米アカデミー、子どもや妊婦重点に ＨＰ管理員 2008 年 01 月 22 日（火）16 時 44 分 No.508

≪NIKKEI NET≫

【ワシントン＝共同】米科学アカデミーは 18 日までに、パソコンでの無線通信や携帯電話の利用が急速に拡大する中、これらの機器が発する高周波電磁波が子どもや妊婦の健康に及ぼす影響を研究する必要があるとする報告書をまとめた。

　高周波電磁波による健康被害は、従来の研究で明確に確認されてはいない。今回も具体的な被害を指摘したわけではないが、米食品医薬品局（ＦＤＡ）からの要請に基づき、未解明の健康影響について研究の在り方を示した。

　報告書は、これまでは大人を対象に短期的な影響を調べた研究が多いとして、成長期からこうした機器の利用を始める現代の子どもへの長期的な影響や、機器の多様化で複数の電磁波を浴びた際の副作用を重点的に検証する必要があるとした。

　また、引き出し式のアンテナを備える携帯電話だけでなく、内蔵式アンテナで、より頭に近い電磁波の発生源をもつ携帯電話が脳の神経伝達活動に与える影響や、小児がん、脳腫瘍などを引き起こす可能性なども調べるべきだとした。

http://health.nikkei.co.jp/news/top/index.cfm?i=2008011903379h1

RES

アップ報告 ＨＰ管理員 2008 年 01 月 18 日 (金) 20 時 35 分 No.507

修繕工事写真集に

http://www.h-mansion-net.npo-jp.net/syuuzen/syuuzen_index.html

「ガス配管改善工事」を追加

http://www.h-mansion-net.npo-jp.net/syuuzen/gas-haikan.html

RES

賛成多数でも説明不足なら建て替えは認められない ＨＰ管理員 2008 年 01 月 16 日 (水) 11 時 02 分 No.505

≪マンション管理新時代≫

ちょうど１年前、2007 年１月 24 日の本欄「月夜の遠吠え」を読み返しますと、「建て替えめぐる『客観的要件』の議論は終わったのか」というタイトルで、担当者の村田が吠えています。
02 年の区分所有法（以下、法）改正前、法 62 条 1 項の条文前段は、建て替え決議に至る建物が備える条件として「老朽、損傷、一部の滅失その他の事由により、建物の価額その他の事情に照らし、建物がその効用を維持し、又は回復するのに過分の費用を要するに至ったとき――」と定めていました。
この部分が改正時に削除されたことに対して村田は、「マンションの建て替え決議は、理由は何であれ、区分所有者および議決権の５分の４以上を占める圧倒的多数が『建て替えたい』意志でまとまるならそれで OK、という極めて主観的で“ドライ”な環境下に放り出されることになりました」と吠えたのです。

奇しくも村田がこの原稿をアップしたその日、まさに村田の言う「区分所有者および議決権の５分の４以上を占める圧倒的多数が『建て替えたい』意志で」まとまったはずのマンション建て替え決議について、「再建建物の敷地を特定していない点で重大な瑕疵がある」として無効とする判決を、東京地方裁判所が下しました。
「判例時報」08 年１月１日号に判決文が掲載されていましたので、マンション建て替えの今後を占う指針の一つとして、概略をご紹介いたします。

判決文によると、そのマンションは 1960 年に期限 60 年の地上権を設定。延べ面積は約１万 3872m2、地下２階、地上 27 階建ての鉄骨鉄筋コンクリート造で、61 年に竣工しました。しかし、老朽化していることもあり、隣接地の所有者との共同事業として、建て替えを進める計画が持ち上がりました。

管理組合が、区分所有者に対する建て替え決議のための説明会を開催したのは 2002 年９月のことです。同年 11 月に開かれた臨時総会において、区分所有者および議決権の各５分の４以上の賛成多数で、マンションの建て替え決議が成立しました。

この建て替え決議を前提に、管理組合の理事長が、建て替えに反対していた区分所有者に区分所有権の売り渡しを請求しました。これに対して、この区分所有者は管理組合を相手取り、建て替え決議無効確認の訴えを起こしたのです。

この区分所有者は建て替え決議が無効である理由として、（ア）建て替え敷地の不特定、（イ）地上権の処理に関する説明の欠如、（ウ）第三者との共同関係に関する説明の欠如、（エ）具体的な計画・建て替え法人方式についての説明の欠如、（オ）建て替え決議に賛成しない場合の買い取り価格提示の欠如――を挙げました。
区分所有者が「欠如している」とした説明や明示が、区分所有法 62 条２項各号によって法律上要求されているかが争点となりました。

前述した通り、東京地裁はこの区分所有者の主張を認め、建て替え決議を無効としました。
建て替え決議の議案に記述されていた再建建物の概要に、建て替え敷地について何ら記載しておらず、区分所有法 62 条２項１号「新たに建築する建物（再建建物）の設計の概要」の要件を満たさない。また、同議案には周辺敷地の権利者が誰なのか、その第三者との権利関係をどのようにするかについて全く記載しておらず、第区分所有権の持ち分割合も不明確となる。区分所有法 62 条２項４号の「再建建物の区分所有権の帰属に関する事項」の要件を満たさない――といった重大な瑕疵があると判断したのです（詳細は、以下の一覧表を参照）。なお、控訴審である 07 年９月 12 日の東京高等裁判所判決でも、管理組合の控訴を棄却しています。

つまり、マンションの建て替えが多数決だけで決まるわけではないことが、裁判ではっきりしたわけです。
区分所有者および議決権の５分の４以上が賛成しても、決議に至る過程で十分に情報を公開し、区分所有者との間でコンセンサスを得ていかないといけない。流行の言葉を使えば、アカウンタビリティー（説明責任）が、マンションの建て替えを円滑に進めるうえでも求められるのです。今後、建て替えを想定し、あるいは既に計画し始めている管理組合にとって、大いに参考になるのではないでしょうか。

この判決については、追って日経アーキテクチュア「法務」欄でも掲載する予定です。

●裁判所の判断	
(ア)建て替え敷地の不特定	敷地の特定は区分所有法62条2項1号の「再建建物の設計の概要」に該当する。敷地の特定がなされていない建て替え決議には、区分所有法62条2項1号「新たに建築する建物(再建建物)の設計の概要」の要件を満たさない、重大な瑕疵がある
(イ)地上権の処理に関する説明の欠如	再建建物における敷地利用権を現状から変更する予定がない場合、建て替え決議で敷地利用権について明示しなくても、再建建物の設計の概要としての要件に欠けるとは言えない
(ウ)第三者との共同関係に関する説明の欠如	第三者の再建建物における権利関係が不明だと、再建建物の区分所有者の区分所有権の持ち分割合も不明となる。したがって、この建て替え決議には区分所有法62条2項4号の「再建建物の区分所有権の帰属に関する事項」の要件を満たさない、重大な瑕疵がある。
(エ)具体的な計画・建て替え法人方式についての説明の欠如	基本的には、建て替え決議後の具体的な事業推進の方法や事業計画などについての説明がなくても、建て替え決議で計画の概要を定めれば足りる
(オ)建て替え決議に賛成しない場合の買い取り価格提示の欠如	建て替えに参加しなかった場合の買取価格を明示しなかったからといって、決議に瑕疵があったとは言えない

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/20080115/515031/

RES

築10年目のマンションで、共用部分の施工不良が原因と思われる雨漏りが発生。管理組合はどう対処すればよいか？ ＨＰ管理員
2008年01月15日 (火) 19時22分 No.504

≪マンション管理新時代≫

Q：1998年８月に完成したマンションで、管理組合の理事を務めています。先日、一部の住民が、エアコンの引き込みパイプ付近から住戸内への雨漏りが生じていると連絡してきました。雨漏りにより、居室内の壁紙クロスににじみ、はがれが発生しております。

築３年目のころにも別の住戸で雨漏りがあり、このときは明らかにエアコン設置の際の施工不良が原因でした。施工者がすぐに無償で補修しました。

今回のケースでは、原因が施工不良か部材の経年劣化か、やや微妙です。売り主や施工者に補修か損害賠償をさせるには、訴訟が必要になるかもしれません。住民個人にとっては負担が重いでしょう。一部の住民ではなく管理組合が前面に出て、売り主や施工者を提訴することは可能でしょうか。

また、雨漏りの原因が明らかに共用部分の経年劣化とわかった場合、管理組合は専有部分である住戸内の損傷部分についても、被害者の住民に補償しなければなりませんか。

以上を教えてください。

Ａ：まずマンションでの雨漏りの問題に関して、売り主や施工者に対し、だれがどのような請求をできるのか、検討します。

共用部分の欠陥で発生した雨漏りについては、基本的には共用部分の共有持分を購入した区分所有者に、補修や損害賠償の請求が可能です。売り主や施工者との間に契約関係がない管理組合は本来、瑕疵担保責任や債務不履行責任を追及できません。

しかし 2002 年の区分所有法改正で、管理者が、共用部分に生じた損害に関する賠償請求で区分所有者を代理できるようになりました（同法 26 条２項）。通常は管理規約で理事長が管理者に就任していますので、質問のようなケースの法的救済が管理組合理事長の名で可能となりました。損害賠償には、瑕疵担保責任や債務不履行責任による請求も含まれます。

不具合の個所が施工不良であれば、補修に必要となる金額を損害賠償として売り主などに請求することになりますし、無償の補修工事を求めてもよいと思います。

ただ、質問者のマンションは分譲開始から 10 年がたとうとしています。瑕疵担保責任や債務不履行責任さらには不法行為責任に基づく賠償請求権の消滅時効成立の時期が近づいていますので、早急に対応すべきです。

しかも、質問者のマンションは住宅品質確保促進法施行前の 1998 年８月に分譲されていますから、売り主は売買契約で瑕疵担保責任の期間を 10 年未満に短縮できます。契約内容によっては、すでに瑕疵担保責任が消滅している恐れもあるわけです。

共用部分の経年劣化が雨漏りの原因なら、管理組合で共用部分を修繕しなければなりません。専有部分である住戸の被害でも、共用部分に原因があれば、組合として補償する必要があります。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/20080114/514966/

RES

緊急時名簿の作成は６５％　神戸のマンション調査 ＨＰ管理員 2008 年 01 月 15 日 (火) 14 時 55 分 No.503

《神戸新聞》

　阪神・淡路大震災の被災地、神戸の分譲マンションを対象にした「ひょうご震災記念２１世紀研究機構・安全安心社会研究所」の調査は、マンションの防災の取り組みが不十分な現状も浮き彫りにした。緊急時に備え、区分所有者と居住者の名簿を作っている管理組合は全体の６５・１％。防災訓練に定期的に取り組んでいるのは、１５・７%にとどまる。

　震災では、住民の安否確認や避難後の連絡に手間取ったマンションも多く、名簿の整備は教訓になった。

　しかし、調査では全体の１５・３%が名簿を作っておらず、１６・４%が区分所有者か居住者のどちらかの名簿しか持っていなかった。震災後建設のマンションに限ると、約二割が名簿を作っていなかった。

「『プライバシー』を理由に役員も名簿が持てない」「管理会社が住民に公開しない」との意見もあり、名簿作成が課題となっていることが、あらためて示された。

防災訓練は、「定期的に」が１５・７％▽「不定期に」が８％▽「地域の訓練に参加」が１３％。約六割は実施していない。震災前に建設されたマンションの方が実施率が低く、「定期的に実施」は１２・５％にとどまる。

この現状について、梶浦恒男・大阪市立大名誉教授は「震災前に建設されたマンションは住民が高齢化し、防災訓練が困難なのでは」と分析。調査の回答でも、震災前からあるマンションの六割以上が「住民の高齢化」を課題とし、「同じような震災が起こったらどうなるか心配」などの声があった。

http://www.kobe-np.co.jp/news/shakai/0000799459.shtml

RES

灯油節約で新たな効用が・・ sato4 2008年01月14日（月）15時40分 No.500

――灯油小売業者の方と話をしましたら、３円程度の値上げが見込まれるとのことでした。どこまで上がるのでしょうか？
一方で私のMSではロードヒーティングの灯油節約を励行していますが､昨日･今日と理事会をはじめ１０人前後の居住者の方々が入れ替わりで除雪をしていました。今冬８日前後の稼動ですから、足元の悪い日もありましたが、灯油値上げの浸透が進み、苦情は寄せられていないようです。その上このような自助努力が
始まったことはコミュニティ形成上も非常に嬉しく思い投稿させて頂きました。苦もあり楽もある灯油節約の一例です。

RES

sugana 2008年01月14日（月）16時17分 No.501

――灯油高騰の予期せぬ余波
あるか

ＨＰ管理員 2008年01月14日（月）19時19分 No.502

≪北海道新聞≫

札幌市内１０日現在　灯油また最高値　小売店「来月再度上げも」　平均９８円６６銭

―――

札幌市消費者センターは十一日、十日現在の石油製品小売価格調査の結果を発表した。市内の灯油一リットル当たりの平均価格（多量配達）は、前回調査（昨年十二月二十五日）よりも四銭高の九十八円六十六銭で、最高値を更新した。米国の原油先物市場での高騰などから、小売店側は今後、さらなる値上げの可能性も示唆しており、消費者にとって厳しい冬が続きそうだ。

調査は、同センターが市内のガソリンスタンド四十店、燃料小売店六十店に電話で聞いた。

灯油価格の最高は一リットル百五円、最低は九十四円で前回と変わっていない。灯油価格は一九八二年に九十五円台を記録し、その後四十円前後で推移してきたが、二〇〇五年ごろから徐々に値上がりし、十年前と比べれば二倍以上になっている。

一方、ガソリンの平均価格は一リットル百五十三円で前回調査比一円安、軽油の平均価格は一リットル百三十二円で同二円安だった。ただ、市消費者センターは「価格が下がったとはいえ、依然高値であることに変わりなく、厳しい状況は続くだろう」とみている。

この石油製品高騰に、小売店側も頭を抱えている。高値の影響で、消費者の買い控えが増加。売り上げが大幅に減って、閉店の危機にあるガソリンスタンドも出てきている。

札幌地方石油業協同組合の上島正光専務理事は「これまでに経験したことのない異常な状況で、小売店側も苦しい経営を強いられている。原油価格が今後も上昇するようなことがあれば、二月からの値上げの可能性もある」と話している。

http://www.hokkaido-np.co.jp/news/sapporo/70255.html?_nva=5

灯油価格 ＨＰ管理員 2008年01月11日（金）16時51分 No.497

札幌市消費者ｾﾝﾀｰ調査価格の 1/10 調査分が発表されました

安値 89.5　高値 100.0　平均価格 93.96
平均価格で、前回（12/25）より　0.04円の値上がりです。
次回調査は、1/25予定のようです

RES

ＨＰ管理員 2008年01月12日（土）20時09分 No.499

≪北海道新聞≫

灯油価、月内据え置き　コープさっぽろ

道内最大の灯油共同購入団体、生活協同組合コープさっぽろ（札幌）は十一日、札幌地区で一リットル当たり九十六円としている灯油価格（定期配達、税込み）を一月中は据え置く方針を明らかにした。新日本石油など石油元売り各社が同月の卸価格を前月と同価格に据え置いたため。

卸価格の高騰を受けて、コープさっぽろは昨年十二月一日、灯油価格を全道で十七円引き上げた。コープさっぽろの価格は全国指標とみなされているため値上げは全道に波及し、今月七日時点の道内平均小売価格は九九・八円（石油情報センター調べ）と、三週連続で最高値のまま推移している。

二月の価格について、コープさっぽろは「今後の卸価格の動向を見極めた上で決める」（幹部）としている。

http://www.hokkaido-np.co.jp/news/life/70170.html

田園都市線駅構内に変電所計画　町田市住民、白紙撤回を要求 ＨＰ管理員 2008 年 01 月 12 日 (土) 20 時 05 分 No.498

≪MSN 産経ニュース≫

　東急電鉄（渋谷区）が田園都市線すずかけ台駅（町田市）構内に計画している変電所建設を巡り、近くの新築マンションの住民らが「計画を知らされていなかった。知っていたら入居しなかった」などと白紙撤回を求めている。住民らは対策協議会を設立、２０日に勉強会を開く。

　計画では、変電所は延べ床面積約４４０平方メートル。６万６０００ボルトの高圧電線を引き込み、電車用の１５００ボルトに落とす。一昨年３月に社内の意思決定がなされ、昨年５月に町田市の建築確認が下りた。

　しかし、一昨年６月に売り出され、昨年７月に入居が始まったマンション「コスモフォーラムすずかけ台駅前」（１３階建て、９６戸）の住民に計画は知らされていなかった。マンションは変電所予定地から線路を挟み、わずか約３０メートル。

　マンション管理組合の小室裕一理事長（４３）によると、昨年１０月に張り紙を見て初めて知ったという。小室理事長は「変電所は不動産取引上、嫌悪施設に当たり、重要事項説明の必要事項」と話す。

　一方の東急電鉄は「昨年８月に地元自治会に説明した。当時、管理組合は自治会に未加入だったため、説明はしなかった。今後、説明会を開催したい」としている。

http://sankei.jp.msn.com/region/kanto/tokyo/080112/tky0801120244004-n1.htm

RES

ロードヒーティング灯油の節減運動が進む sugana 2008 年 01 月 09 日 (水) 17 時 37 分 No.494

――ロードヒーティングの効率的稼働が進んでいます

　昨年の１０月ころから始まった灯油の高騰事件は、庶民の生活を圧迫しており、一般家庭では１３万円を越す支出になるというショキングな報道もありました。

　マンションのロードヒーティングの稼働を巡って、当マンションネットは効率的な稼働方法をセミナー等で情報提供して参りましたが、この高騰という情勢を反映して、多くの管理組合で、自動稼働を止めて手動稼働に切り替え、且つ稼働を止めて、できるだけ無駄な経費の節減を排除しようとする、管理組合本来の管理を目指している組合が飛躍的に増大いたしました。
　当マンションネットの以前からの「お薦め情報」がようやく受け止められて来たという感じです。

　さて、現在、このような運動を取り組んでいる管理組合の情報を収集しておりますが、グッドな情報の一旦をお届けいたします。

　４０戸程度の管理組合の例では、一昨年の１２月分の消費量は４，２００㍑に対して、昨年は降雪量も少ないということもありましたが、理事会のメンバーが交代で昼夜管理したところ、昨年の１２月は１，３００㍑で済みました。
　この結果を伺って、理事会のメンバーは相当こまめに稼働調節を行ったことと、敬意を表します。引き続き奮闘されることを願って止みません。

また、同じく４０戸程度の管理組合の例では、一昨年の１２月分の消費量は２，９００㍑に対して、昨年の１２月分は２，２００㍑ということで、管理員が不在の時は自動稼働にしておいたそうです。

　以上の事例からも即断できるように、理事会と管理員が共同して不必要な稼働を止めることによって、莫大な経費の節減を生み出すことが証明されました。

　このような事実から学んで、ボイラー稼働の調節を行っていない管理組合は直ちに取り組んで欲しいものです。

RES

Ｒマンション 元役員 2008年01月10日(木)18時21分 No.496

══ロードヒーティングの効率運転による灯油代の大幅削減を
　灯油価格は高値止まりで推移しています。ロードヒーティングボイラーは天候の状況に合わせた効率運転で、更に灯油消費の削減に努めましょう。
　ついては、朝や日中に少々の降雪があった場合でも日光で「融雪される見込みがある場合」はボイラー停止を継続しましょう。この場合、通路の降雪が気になるのであれば、竹ボウキではく程度で十分ではないでしょうか。
　なお、勾配のある通路等が凍結して危険であると心配するのであれば、その箇所だけボイラー運転し路面を乾かすと良いかと考えます。
　１２月から隣のマンションでも当方同様に効率運転を実施していますので、大幅な灯油経費の削減を達成できる見込みです。
　今回から、効率運転に取り組んだ管理組合は、ボイラー運転による「融雪状況」や「路面状況」等を記録しておき、どのようなボイラー運転をしたら効率運転に資することができるか再検討しながら効率運転を実施すると、更に灯油消費の大幅削減を達成できるものと考えます。

道内家庭の灯油支出が４割増　日銀札幌支店試算　冬季平均１３万円超す ＨＰ管理員 2008年01月09日(水)09時11分 No.493

≪北海道新聞≫

　日銀札幌支店は八日、灯油価格の高騰が道内の家計に及ぼす影響を試算したリポートを発表した。それによると、昨年十一月から今年三月までの需要期の道内一世帯当たりの灯油支出は前年同期比四割増。収入が伸びないなかの個人消費を抑制し、低迷を続ける道内景気の底割れにつながる恐れもあるとしている。

　リポートでは、昨年十一月と同十二月の平均気温が平年値を下回ったため、需要期の一世帯当たりの灯油使用量を平年より二十五リットル多い千三百十五リットルに設定。灯油価格一リットル百円として試算した。

　その結果、需要期の一世帯当たりの灯油支出は前年同期（約九万五千円）を３９％上回る約十三万二千円。家計消費支出全体に占める灯油支出の割合は前年の６％から９％に高まる。

　名目賃金は昨年八月以降、前年実績を割り込み続けているうえ、本年度の平均燃料手当も前年を下回っており、灯油支出の増加はそのほかのモノやサービスの購入に充てる消費支出の減少につながる。同支店によると、道内全体で一カ月間百七十億円程度の

減少が見込まれ、「需要期の一カ月当たりの大型小売店販売額が約七百億－八百五十億円で推移しているため、個人消費に少なからぬ影響が及びそうだ」と懸念している。

さらに、道内は消費者物価指数（生鮮食品を除く）に占める灯油の割合が高く、昨年十二月以降の指数が一九九八年三月以来約十年ぶりに前年比１％以上の高い伸びを示す可能性があり、家計負担はさらに増しそうだ。

同支店によると、道内の灯油価格は原油高の影響を受けて昨年十一月からの約二カ月間で大幅に上昇。昨年十二月時点では三年前の二倍を超える一リットル百円に達している。

http://www.hokkaido-np.co.jp/news/life/69571.html

RES

ＨＰ管理員 2008 年 01 月 10 日 (木) 09 時 25 分 No.495

≪北海道新聞≫

道内灯油９９・８円、３週連続最高値　ガソリンは続落

石油情報センターが九日発表した石油製品市況調査によると、七日時点の灯油（配達）の道内平均小売価格は一リットル当たり九九・八円で、年末年始で調査のなかった前週を除き、三週連続最高値のまま横ばいで推移した。レギュラーガソリンは〇・三円安の一五四・二円だった。

道内の灯油はこれからが最需要期で「小売価格が下がる要素はない」（同センター）との見方が強い。レギュラーガソリンは昨年十二月十日に一五四・八円の最高値を付けてから、三週続落した。軽油も一三四・〇円で〇・二円下がった。

レギュラーガソリンの全国平均小売価格は〇・七円下がり一五四・三円。新日本石油など元売り各社は一月出荷分の石油製品卸価格を四カ月ぶりに前月から据え置いたが、十七都県で一円以上安くなった。元売り関係者は「首都圏を中心に激しい価格競争の中で、卸価格が据え置きなら小売価格を下げるという作用が働いたのでは」とみる。

ただ、年明け早々のニューヨーク市場で原油価格が史上初の一バレル＝一〇〇ドルの大台に乗るなど今後の価格動向は不透明。このため灯油、ガソリンともに再び騰勢に転じる可能性もある。

http://www.hokkaido-np.co.jp/news/life/69699.html

新築当初からタイルの亀裂などが発生し、仕上げも粗雑に見えるのだが… ＨＰ管理員 2008 年 01 月 08 日 (火) 10 時 29 分 No.491

≪マンション管理新時代≫

Q：壁式工法の RC 造建物で枠材が断熱材兼用になっており、躯体、外断熱、下地ラス（断熱材にタッカー留め）、タイル下地（モルタル 20mm 厚）、セラミックタイルというように外壁が仕上がっているのですが、新築当初から白華現象、タイルの亀裂（縦横）などが発生しています。直すように業者に伝えても“問題ない”との回答でした。また外断熱も外壁だけで屋上は内断熱にな

っており、シート防水がそこらじゅう浮いています。笠木もなくアルミアングルが粗雑に付いているように見えます。

そこで質問です。

1．タイル下地のラスなどが躯体に固定されていなくても大丈夫なのでしょうか？

2．外断熱が外壁だけで屋上が内断熱でも問題ないのでしょうか？

3．笠木もなくアングルだけで場所によってはパラペット上端が塗装だけのところもあるのですが、問題ないでしょうか？

原因と問題点、解決（交渉）の仕方を教えてください。

Ａ：現地の調査をしないとわかりませんが、ご相談にある「タイルの亀裂（縦横）」や「シート防水の浮き」は、問題があるように思われます。解決に向かうためには、管理組合が現状を把握して組合員の意見をまとめたうえ、その総意として販売会社と交渉すべきです。

新築当初からの問題であれば、販売会社に対して、「住宅の品質確保の促進に関する法律（品確法）」で定められた瑕疵担保責任や、売買契約にあるアフターサービス基準に基づく責任も問える可能性があります。

白華現象（エフロレッセンス）や施工の粗雑さも見受けられるようですので、経験のある建築士などの専門家に依頼して現地を調査したうえで、そのアドバイスを得てはいかがでしょうか。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/20080104/514710/

RES

ＨＰ管理員 2008 年 01 月 08 日 (火) 10 時 31 分 No.492

≪マンション管理新時代≫

個別質問についての回答は以下となりますが、状況の詳細がわからないために一般論となります。

1．タイル下地のラスなどが躯体に固定されていなくても大丈夫か

建物の外装材については、建築基準法施行令 82 条の 4「屋根ふき材等の構造計算」（07 年に改正される前は 82 条の 5）の規定に基づいて、2000（平成 12）年 5 月 31 日建設省告示 1458 号「屋根ふき材及び屋外に面する帳壁の風圧に対する構造耐力上の安全性を確かめるための構造計算の基準を定める件」が定められています。これによって、平均速度圧とピーク風圧係数から求められる風圧力（W）に対して外装材が安全上支障ないことを確かめる必要があります。

また、耐震安全性の確保については「官庁施設の総合耐震計画基準及び同解説」（建設大臣官房官庁営繕部監修／1996 年度）のなかで、建築非構造部材の耐震安全性確保が示されています。

大地震動時の層間変位追随性の検討に当たっては鉄筋コンクリート造の場合は最大変形角を 1／200 と想定します。つまり階高が 3m（3000mm）として、水平方向に 15mm 動く構造体に外装材がくっついていかなくてはなりません。

また、建築物の設計用水平床応答加速度は 1 階床で 0.4G、最上階ではその 2.5 倍の 1.0G とされています。重力の加速度と同じ

力で揺さぶられても外装材が振り落とされてはなりません。

上記の「基準及び解説」のなかでは、「外断熱工法の場合の外装材の取付け部の検討」は「耐震上配慮がなされた標準ディテール等によって差し支えないもの」とされていますから、風圧力の検討も含めたメーカーなどの計算根拠や実証結果の提出を求めれば、断熱材やラス下地、タイル張りの固定方法について、その安全性を確認できるはずです。

2．外断熱が外壁だけで屋上が内断熱でも問題ないか

外断熱工法で建物を設計する場合は、外壁だけでなく屋上や基礎などもすっぽり断熱材で覆って外部からの熱を遮断して内部の熱が逃げないようにします。外壁は外断熱であっても屋上が内断熱であれば、当然屋上からコンクリート躯体に熱が伝わってしまいます。

ご質問者の指摘が事実であれば、設計思想が中途半端で外断熱の効果や効用を十分理解しているとはいえません。

3．笠木もなくアングルだけで場所によってはパラペット上端が塗装だけのところもあるが、問題ないか

どのような防水材にしても、陸屋根の場合は防水材の端部の立ち上がりを 30cm とるようにするのが原則です。そのうえで的確にアングルで押さえてシーリング処理されていれば、笠木がなくても問題はありません。

しかし「シート防水がそこらじゅう浮いている」状況では内部に水が入っている可能性も高く、その入り口としては、まず防水材の端部を疑うのが鉄則です。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/20080104/514710/?P=2

近隣住戸から聞こえる騒音への対策で、管理会社を当てにできるか？ ＨＰ管理員 2008 年 01 月 08 日 (火) 10 時 27 分 No.490

≪マンション管理新時代≫

Q：マンションでは永遠の悩みとなる“音”に対する質問です。マンションに住んでいると、住戸の上下左右から、どうしても様々な音が聞こえてきます。

入居以来ほぼ毎日、夜 11 時前後から遅いときは深夜 2 時くらいまで、掃除機のヘッドの動きのようなガァーガァーという音が響いてきました。また、何かを引きずるような音も併せて聞こえます。掃除機本体の作動音は聞こえません。ちょうど我が家では就寝しようとする時間帯です。眠りが浅いと、すごくうるさく感じます。

今年の８月には、管理会社へ苦情を申し入れ、とりあえず、エレベーター内や掲示板に注意勧告みたいな張り紙を 2 週間ばかり出してもらいました。その成果か、音がする時間帯は夜 10 時台と以前より早くなりましたが、いまも続いています。騒音の発生源は、我が家の内部で音を聞く限り、西隣の住戸だとほぼ確信しています。まだ証拠はつかめていませんが。

生活スタイルは各家庭で様々でしょうが、夜 10 時に掃除機で大きな騒音を出すというのは非常識だと思います。また管理会社へ

状況を報告して、対処してもらうのが得策でしょうか。

Ａ：質問は、音の問題で困っているのでどのように対応すればよいのかということですね。音の問題は、マンションの三大トラブルの１つです。ちなみに残りの２つはペットと駐車場です。

質問者は、生活音の問題には管理会社が対処すべきものと考えておられるようですが、この問題への対処は、管理会社の業務には含まれていません。

マンションでのトラブルすべてを管理会社が対応してくれるものと考えている方が多くいます。賃貸マンションの居住者がトラブル解決で大家さんを頼る発想からくる考え方でしょう。大家さんは賃貸借契約上の義務として快適な住空間を提供しなければなりませんから、音の問題にも大家さんや、大家さんから管理業務を受託している業者は対応してくれます。ところが、分譲マンションには大家さんはいません。管理会社の業務はマンションの建物を管理することであり、居住者は管理の対象ではないのです。音を出すのは居住者ですから、音を出させないようにすることは管理会社の業務ではありません。ですから、どのように管理会社に対処してもらうのが得策でしょうか、という問いには答えようがありません。音、それも生活音に関するトラブルは、基本的に居住者間で解決すべき問題であることを理解してください。

居住者の問題に積極的に対処する管理会社もありますが、それでも「生活ルール・マナーの向上について」と題して深夜の生活騒音に注意してくださいなどと書いた張り紙を掲示してもらうくらいがせいぜいのところだと思います。この張り紙の掲示には管理組合の理事会の承認が必要だと考えてください。

また質問者は、音の発生場所を西隣の住戸からだと推測していますが、マンションでは思わぬところから音が飛んでくるものです。真上からの音だと思っていたのが実は斜め上からの音だったということがあります。掃除機本体の音は聞こえず、掃除機のヘッドの動きのような音が聞こえるとのことですが、おそらくそれは上階の音でしょう。掃除機本体の音は空気音として伝わることが多く、下階には伝わりにくいと思われます。一方、ヘッドが動く音は、ヘッドが床をこすることで発生する固体音として下階に伝わってきたと思われます。騒音の発生源が本当に西隣の家かどうか、もう一度調査する必要があるのではないでしょうか。

ここでマンションでの音について一般的な話をしておきます。集合住宅では、他人の住戸からの音（生活音）が伝わってくることは、ある程度受忍しなければなりません。質問にあるように夜の 11 時過ぎから午前 2 時頃にかけて掃除機を使うのは確かに非常識ですが、音の感じ方は十人十色ですから苦情を言うのは慎重にしてください。生活音が原因で訴訟が起こるケースもあるので、注意が必要です。

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/20080104/514733/

RES

ちょっと教えてマンション管理！１００のＱ＆Ａ ＨＰ管理員 2008 年 01 月 07 日 (月) 21 時 17 分 No.489

≪北海道　建設部　住宅局　建築指導課≫

１　関係法令・規約編
２　管理組合運営編
３　生活ルール・トラブル編

4　管理委託と自主管理編
5　マンション会計編
6　長期修繕計画と大規模修繕工事編
7　マンション建替え編
　　マンション用語一口解説

http://www.pref.hokkaido.lg.jp/kn/ksd/manshonkanri100Q-A.htm

RES

第99回　総会への出席率を高めるには、どうすればいいのか？ ＨＰ管理員 2008年01月07日（月）19時51分 No.487

≪NIKKEI NET　マンション管理サテライト≫

　マンションの管理運営において、組合員の総意を検討・取りまとめる意思決定機関である管理組合総会。区分所有法でも年１回以上の開催が義務付けられており、快適なマンションライフを維持するためには欠かせない組合行事となっている。ところが、その重要性とは裏腹に、総会への出席率は高くない。「忙しい」「よく分からない」と理由を付け、委任状の提出で片付けられることが多い。これでは、組合運営が良好に機能するはずもない。そこで、どうすれば総会へ足を運んでもらえるようになるのか？　今回は、総会への出席率を高めるためのアイデアを紹介する。

■委任状が加算されて、かろうじて総会の定足数が満たされる現実

　マンション管理には２つの会合が存在する。１つが「総会」、そしてもう１つが「理事会」だ。前者の総会（＝集会）とは全組合員で組織する会合のことで、管理に関するすべての事項を最終決定するための会議に相当する。「最高意思決定機関」とも言われ、その重要性から区分所有法にも細かな規定が盛り込まれている。集会の召集・通知手続きに始まり、決議事項の取り扱いや議決権の行使方法、さらには議事録の作成などについて具体的に定められている。

　一方、理事会とは理事および監事を構成員とする組合運営の執行機関のことで、企業でいう役員会にも似た位置付けとなる。そして、両者が有機的に相互作用することで、快適なマンション生活が実現することになる。これが、管理組合運営の理想的な姿だ。

　ところが、「総会への出席者が少ない」「理事のなり手が見つからない」など、現実は理想と大きく隔たりがある。マンション標準管理規約には「総会成立には議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない」とうたわれており、出席者が半数に満たないマンションでは、総会の開催すら危ぶまれることになる。苦肉の策として、委任状あるいは議決権行使書を提出してもらい、かろうじて定足数を満たしているのが現状だ。こうしたコミュニケーションの希薄化が、マンション管理を空洞化させる。

http://sumai.nikkei.co.jp/mansion/kanri/serial.cfm

RES

ＨＰ管理員 2008年01月07日（月）19時53分 No.488

≪NIKKEI NET　マンション管理サテライト≫

■興味・関心のあるテーマを積極的に議題に取り入れよう

それでは、どうすれば総会へ足を運んでもらえるようになるのか？　そこには創意工夫が欠かせない。以下に筆者独自のアイデアを紹介する。

１．組合員の関心の高いテーマを積極的に議題として取り上げる
２．区分所有者の配偶者など、代理人による出席を認める
３．開催日や開催場所を一工夫する
４．懇親会などイベントとのセット開催も有効
５．常日頃から総会の重要性を広報などにより啓蒙する

「自分には関係ない」「管理会社にお任せ」と、総会への足を遠ざける理由がマンション管理への無関心だ。そこで、この点を逆手に取り、アンケートを行って組合員が抱える問題をヒアリング、その結果を踏まえて総会の議案を作成する。興味・関心のある話題を取り上げることで、出席率を高めようというのが一番目の発想だ。他人事とならないよう、参加意識を刺激するわけだ。自分にとって興味のあるテーマであれば、敏感に反応するのは間違いない。

しかし、せっかく関心が持てててもスケジュールの都合がつかず、開催日が仕事と重なってしまっては出席率アップにはつながらない。そこで、続いては出席資格の範囲を広げ、代理参加を広く認めるようにするのだ。そもそも、区分所有法には「議決権は、書面あるいは代理人によって行使することができる」と記されている。そして、代理人の範囲は管理規約で独自に定めることが認められている。規約改正によって参加条件を緩和することで、出席しやすい環境を整備しようという考えだ。

■マンションに住み続ける限り、マンション管理からは逃げられない

また、開催日や開催場所を一工夫するのも得策だ。通常、総会の開催日は休日になることが多い。ところが、便宜を図ったつもりが、かえって逆効果ということもあり得る。総会そのものは２、３時間で終わるとしても、たとえば休日の午後に日程を定めると、結局は１日がつぶれてしまう。家族サービスを重視するファミリー世帯には嫌がられる設定だ。そこで、平日の夜や休日の午前中など、１人でも多くの組合員が出席しやすいスケジュールを設定することをお勧めしたい。固定概念に縛られず、色々な日程を模索してみるのがベターといえる。そのマンションに合った最もふさわしい開催日であれば、おのずと出席率は上がるに違いない。

さらに、“おまけ”をセットにして参加意識を高めようという方法もある。飲み会やカラオケパーティーなど楽しいイベントを総会終了後に催し、“ついで”に総会へも顔を出してもらうのだ。ただ、あまりイベントばかりを強調すると、本来の目的が薄れかねない。本末転倒では困るので、その点は配慮しつつ、コミュニケーションが図れるようなイベントとの同時開催を検討してみるといいだろう。

そして最後、最も初歩的なことだが、総会の重要性をアナウンスし、説得を試みることを忘れてはならない。「マンションに住み続ける限り、マンション管理からは逃げられない」……こうした当たり前のことを繰り返し啓蒙することで、意識改革は可能と考える。嫌々ながら無理やり参加させても意味はない。理解と納得を得た上で、総会へ出席してもらうのが本筋だ。それだけに、

マンション管理とは「組合員の」「組合員による」「組合員のための」ものであることを強調し、自分のこととしてとらえてもらうよう努力することが欠かせない。管理組合を代表する理事には、その責任がある。そして、すべての居住者がこの点を理解すれば、何もしなくても出席率は自然と上がるに違いない。出席者が少ないとお嘆きのマンションは、さっそく実践に移してみよう。

http://sumai.nikkei.co.jp/mansion/kanri/serial.cfm

地デジ放送、難視聴対策で都市部にも簡易中継局 ＨＰ管理員 2008 年 01 月 07 日 (月) 10 時 25 分 No.486

≪YOMIURI ONLINE≫

総務省は、地上デジタル放送の電波がビルなどに遮られて受信しにくい難視聴世帯の解消策として、局所的に電波を送る簡易中継局を都市部にも設置できるようにする方針を決めた。

２００８年４月をめどに省令を改正する。設置費用が数百万円規模で済むため、市町村や自治会、マンション管理組合などが設置に乗り出すことになりそうだ。

簡易中継局は発信局からの地デジの電波をいったん受信し、０・０５ワット以下の極微小電力で再送信する設備。電力が小さいと電波が届く範囲が揺れ動くため混信が起きやすい難点があった。

総務省は０７年９月に省令を改め、簡易中継局について電波が届く範囲の精度に基準を新たに設け、地方自治体など放送事業者以外が山間部の盆地や地下街などに設置できるようにした。今回は簡易中継局の設置エリアを都市部まで拡大、ビルの屋上などに設置して、ビル陰などの難視聴世帯をカバーする。

大規模中継局は放送事業者にしか設置が認められておらず、設置費用も数千万円かかる。簡易中継局は設備が比較的小規模で、設置費用は通常の中継局と比べて１０分の１程度しかかからないのが特徴だ。

都市部で簡易中継局の設置が可能になれば、すり鉢状で電波が届きにくい野球場やサッカー場などでも携帯端末向け地上デジタル放送「ワンセグ」を受信できるようになる。
（2008 年１月７日９時 55 分 読売新聞）

http://www.yomiuri.co.jp/atmoney/news/20080107i102.htm?from=navr